**Отчет №03-ГКО-52-2019**

**об итогах проведения государственной кадастровой оценки земель водного фонда на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2019 г.**

**Дата составления: 16.09.2019 г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Директор |  |  | Румянцев М.В. |
|  |  |  |  |
| Начальник отдела определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства |  |  | Покотило О.В. |
|  |  |  |  |
| Начальник отдела определения кадастровой стоимости земельных участков |  |  | Цой Е.Л. |

**Содержание отчета**

[1. Основные термины и определения 4](#_Toc11650462)

[1.1. Основные термины, используемые в отчете и их определения 4](#_Toc11650463)

[1.2. Сокращения, используемые в отчете 7](#_Toc11650464)

[2. Вводная глава 8](#_Toc11650465)

[2.1. Общая информация 8](#_Toc11650466)

[2.2. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов 9](#_Toc11650467)

[2.2.1. Нормативные документы 10](#_Toc11650468)

[2.2.2. Информация, полученная от федеральных и региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций и иных организаций, физических и юридических лиц 10](#_Toc11650469)

[2.3. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание 11](#_Toc11650470)

[2.4. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения 11](#_Toc11650471)

[2.5. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости 13](#_Toc11650472)

[2.5.1. Общие допущения 13](#_Toc11650473)

[2.5.2. Допущения, касающиеся объектов оценки 16](#_Toc11650474)

[2.5.3. Допущения, касающиеся объектов аналогов 18](#_Toc11650475)

[2.5.4. Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости. 18](#_Toc11650476)

[2.5.5. Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости 19](#_Toc11650477)

[2.5.6. Допущения, касающиеся результатов оценки 19](#_Toc11650478)

[3. Расчетная глава 19](#_Toc11650479)

[3.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющих на их стоимость) 19](#_Toc11650480)

[3.1.1 Краткий обзор социально-экономического состояния Российской Федерации. 19](#_Toc11650481)

[3.1.2. Краткий обзор социально-экономического состояния и тенденции развития субъекта Российской Федерации – Нижегородская область 37](#_Toc11650482)

[3.1.3. Информация о рынке недвижимости 57](#_Toc11650483)

[3.2. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Указаниями, и обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Указаниями 65](#_Toc11650484)

[3.2.1. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями. 66](#_Toc11650485)

[3.2.2. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями 75](#_Toc11650486)

[3.2.3. Источники сведений о ценообразующих факторах, используемых при определении кадастровой стоимости. 75](#_Toc11650487)

[3.3. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости 75](#_Toc11650488)

[3.4. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования 76](#_Toc11650489)

[3.5. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценки, в целях их группировки 77](#_Toc11650490)

[3.5.1. Первичная группировка земельных участков на основе сегментации объектов недвижимости 77](#_Toc11650491)

[3.5.2. Группировка земельных участков 82](#_Toc11650492)

[3.6. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 85](#_Toc11650493)

[3.6.1. Доходный подход 85](#_Toc11650494)

[3.6.2. Затратный подход 86](#_Toc11650495)

[3.6.3. Сравнительный подход 86](#_Toc11650496)

[3.6.4. Выбор подходов и методов, использованных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости 86](#_Toc11650497)

[3.7. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости 99](#_Toc11650498)

[3.7.1. Определения кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости. 99](#_Toc11650499)

[3.7.2. Описание вносимых корректировок в стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости. 200](#_Toc11650500)

[3.7.3. Определение кадастровой стоимости объектов оценки 201](#_Toc11650501)

[4. Заключительная глава 201](#_Toc11650502)

[4.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости 203](#_Toc11650503)

[4.3. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости 207](#_Toc11650504)

[5. Приложения 207](#_Toc11650505)

1. Основные термины и определения

1.1. Основные термины, используемые в отчете и их определения

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

*Государственная кадастровая оценка -* совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – ФЗ №237) процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, ФЗ № 237.

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

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

*Дисконтирование -* процесс определения текущей стоимости будущего дохода.

*Доходный подход* - подход, основанный на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости.

*Затратный подход* - подход, основанный на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

*Земельный участок -* объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

*Зонирование земель* - разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

*Индивидуальная оценка* - процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

*Инфляция -* устойчивая тенденция повышения цен и заработной платы в денежном выражении (Экономика. Толковый словарь. - М.: «ИНФРА-М», Издательство «Весь Мир». Дж. Блэк. Общая редакция: д.э.н. Осадчая И.М. 2000.)

*Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Кадастровое деление* - деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (единицы кадастрового деления) в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров.

*Кадастровая стоимость* - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 237, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 ФЗ № 237.

*Коэффициент капитализации* - коэффициент, отражающий взаимосвязь между наиболее типичным доходом года оценки и рыночной стоимостью актива.

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

В массовой оценке одновременно оценивается большая группа объектов, при которой анализируется такое количество ценообразующих факторов, которое присуще достаточно большому количеству однородных объектов-аналогов, и в процессе обработки этой информации широко используются методы статистического анализа с привлечением программного обеспечения компьютеров (МО возможна любым из трех методов оценки: затратным, доходным, сравнительных продаж).

*Методы массовой оценки* - методы, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

*Методология подхода (затратного, доходного, сравнительного) к оценке* - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке (п. 1.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226).

*Метод дисконтированных денежных потоков* - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируется денежный поток каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения с использованием индивидуальной (текущей) или конечной нормы отдачи на капитал.

*Метод капитализации по норме отдачи на капитал -* метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые он генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

*Метод капитализации по расчетным моделям* - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

*Метод прямой капитализации* - метод оценки стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

*Наиболее эффективное использование* - это разумное, наиболее вероятное и законное использование объекта недвижимости (свободного или улучшенного земельного участка), которое физически возможно, юридически не противопоказано, финансово осуществимо и в результате, которого стоимость объекта будет максимальной.

*Недвижимое имущество* (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связанно с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.

*Норма капитализации* - отношение чистого операционного дохода к стоимости.

*Объект-аналог -* объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим, и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

*Объекты оценки* – земельные участки в составе земель водного фонда, учтенные в едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 01.01.2019.

*Обременения (ограничения) объекта недвижимости* - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законном порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

*Определение кадастровой стоимости -* расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости (п. 1.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226).

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

*Перечень объектов оценки* - сведения обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки. Данный перечень формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки (ст. 13 Федерального Закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

*Право собственности* - определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу- правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

*Предложение* - число объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

*Прибыль предпринимателя* - разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта.

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

*Рыночная стоимость* - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть, когда:

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

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

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

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

*Сегмент/группа* - совокупность земельных участков, обладающих сходными значениями величин ценообразующих факторов.

*Сравнительный подход (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных)* - подход и методы оценки рыночной стоимости (продажи, аренды) объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

*Ставка дисконтирования (математический термин)* - ставка процента, используемая для перевода будущих денежных потоков в текущую стоимость.

*Ставка дисконтирования (экономически термин)* - минимальная норма прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая денежные средства в оцениваемый доходный актив.

*Типовой объект оценки* - объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка (п. 6.4. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226).

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

*Ценообразующие факторы объектов недвижимости* - информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

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

*Ценообразующие факторы (характеристики) объекта недвижимости* - информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объектов, иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости (п.4.1.3.Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226).

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

*Чистый операционный доход (ЧОД)* - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

1.2. Сокращения, используемые в отчете

|  |  |
| --- | --- |
| ГБУ НО «Кадастровая Оценка» | Государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Кадастровой оценки» |
| ГКО | Государственная кадастровая оценка |
| ГИС | Геоинформационная система |
| ЕГРН | Единый государственный реестр недвижимости |
| ЕНК | Единые недвижимые комплексы |
| ЗК | Земельный кодекс Российской Федерации |
| ЗУ | Земельный участок |
| Исполнитель | Работник ГБУ НО «Кадастровая Оценка»,непосредственно осуществлявший определение кадастровой стоимости |
| КЛАДР | Классификатор адресов России |
| КС | Кадастровая стоимость |
| Минэкономразвития | Министерство экономического развития Российской Федерации |
| Минэкономразвития НО | Министерство экономического развития Нижегородской области |
| МО | Муниципальное образование |
| НК | Налоговый кодекс Российской Федерации |
| НП | Населенные пункты |
| НЭИ | Наиболее эффективное использование |
| ОА | Объект - аналог |
| ОКТМО | Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований |
| ОН | Объект недвижимости |
| ОКС | Объект капитального строительства |
| ОНС | Объект незавершенного строительства |
| ОО | Объект оценки |
| Перечень | Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке |
| ПКК | Публичная кадастровая карта |
| Приказ 540 | Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» |
| Росреестр | Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии |
| РС | Рыночная стоимость |
| РФ | Российская Федерация |
| Методические указания | Методические указания о государственной кадастровой оценке (утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017 года) |
| УПКС | Удельный показатель кадастровой стоимости |
| Уполномоченный орган | Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области |
| ФЗ №237 | Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ«О государственной кадастровой оценке». |

2. Вводная глава

2.1. Общая информация

| **Наименование характеристики** | **Значение** | |
| --- | --- | --- |
| Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка: | Нижегородская область | |
| Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки: | Наименование: | Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области «О проведении в 2019 году государственной кадастровой оценки земель водного фонда, расположенных на территории Нижегородской области» |
| Дата подписания (утверждения) | 16.11.2018 |
| Номер: | Сл-326-29217/18 |
| Вид объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки | Земельные участки | |
| Категория земель: | Земли водного фонда | |
| Количество объектов оценки | 65 | |
| Реквизиты Отчета: | Наименование: | Отчет об итогах проведения государственной кадастровой оценки земель водного фонда на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2019 г. |
| Дата подписания (утверждения) | 16.09.2019 |
| Номер: | №03-ГКО-52-2019 |
| Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости | 01.01.2019 г. | |

2.2. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов

В данном разделе представлены нормативно-правовые акты, методические и нормативно-технические документы, в соответствии с которыми был составлен настоящий отчет.

Все нормативные документы использовались в редакции, актуальной на дату определения кадастровой стоимости. Все иные документы, датированные после даты оценки, содержат информацию, актуальную на дату определения кадастровой стоимости.

В данном разделе представлены нормативно-правовые акты, методические и нормативно-технические документы, в соответствии с которыми был составлен настоящий отчет.

Все нормативные документы использовались в редакции, актуальной на дату определения кадастровой стоимости. Все иные документы, датированные после даты оценки, содержат информацию, актуальную на дату определения кадастровой стоимости.

### 2.2.1. Нормативные документы

2.2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации

2.2.1.2. Налоговый кодекс Российской Федерации

2.2.1.3. Земельный кодекс Российской Федерации

2.2.1.4. Градостроительный кодекс Российской Федерации

2.2.1.5. Федеральный закон от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

2.2.1.6. Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

2.2.1.7. Закон Нижегородской области от 16.11.2005 г. №184-З «Об административное-территориальном устройстве Нижегородской области» (с изм. на 31 мая 2017 года)

2.2.1.8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

2.2.1.9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»

2.2.1.10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.02.2017 г. № 74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»

2.2.1.11. Приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»

2.2.1.12. Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 16.11.2018 № Сл-326-29217/18 «О проведении в 2019 году государственной кадастровой оценки земель водного фонда, расположенных на территории Нижегородской области»

2.2.1.13. Приказ Государственно-правового департамента Нижегородской области от 15.01.2019 №3-од «Об утверждении Реестра административно-территориальных образований, городских и сельских населенных пунктов Нижегородской области»

### 2.2.2. Информация, полученная от федеральных и региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций и иных организаций, физических и юридических лиц

| **№ п/п** | **Источник информации и местоположение полученных документов** |
| --- | --- |
| 1 | Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области (Приложение 1.3. Перечень ОН, подлежащих ГКО, Приложение 1.4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне) |
| 2 | Управление Росреестра по Нижегородской области (Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации) |
| 3 | Органы местного самоуправления (Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации, Приложение 1.4 Результаты обработки информации, содержащейся в перечне, Приложение 1.6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦОФ) |
| 4 | Организации технической инвентаризации (запросы по затратам на межевание и  оформление прав) (Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации) |

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

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

Определение кадастровой стоимости было организовано в соответствии с Федеральным законом №237-ФЗ от 03.07.2016 г. и Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке и включало в себя следующие этапы:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

2. Определение кадастровой стоимости, в том числе:

2.1. Определение ценообразующих факторов объектов недвижимости.

2.2. Первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости.

2.3. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

2.4. Сбор рыночной информации.

2.5. Группировка объектов недвижимости.

2.6. Построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости.

2.7. Анализ качества модели оценки кадастровой стоимости.

2.8. Расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки.

2.9. Анализ результатов определения кадастровой стоимости.

3. Составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

4. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости представлена в Приложении 1.8 «Организационная схема проведения работ» к Отчету.

2.4. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения

**Таблица 1** – Основные сведения **о бюджетном учреждении**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные сведения о бюджетном учреждении*** | |
| **Организационно-правовая форма** | Государственное бюджетное учреждение |
| **Полное наименование** | Государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Кадастровая оценка» |
| **Сокращенное наименование** | ГБУ НО «Кадастровая оценка» |
| **Учредитель** | Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области |
| **Реквизиты акта о создании государственного бюджетного учреждения** | Распоряжение №253-р от 23 марта 2018 г. «О создании государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Кадастровая оценка» |
| **Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)** | 1185275053501 |
| **Дата присвоения ОГРН** | 04.10.2018 г. |
| **Юридический адрес** | 603134, г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д.40, помещение 8 |
| **Фактический адрес** | 603001, г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 40 |
| ***Сведения о руководителе бюджетного учреждения*** | |
| **Должность** | Директор |
| **Фамилия, имя, отчество** | Румянцев Михаил Витальевич |

**Таблица 2 – Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Фамилия, имя, отчество работника бюджетного учреждения** | | Цой Екатерина Леонидовна |
| **Сведения об образовании, профессиональной переподготовке** | Вид документа, специальность | Диплом о высшем профессиональном образовании.  Квалификация: Инженер  Специальность: Стандартизация и сертификация |
| Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ | Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» |
| Номер и дата выдачи | №ВСГ 4898780 от 22.06.2010 г |
| Вид документа, специальность | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ | ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» |
| Номер и дата выдачи | ПП-II №017830 от 25.03.2013 г. |
| **Должность** | | Начальник отдела определения кадастровой стоимости земельных участков |
| **Место нахождения** | | 603001, г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 40 |
| **Сведения об отсутствии непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления** | | Судимость отсутствует |
| **Фамилия, имя, отчество работника бюджетного учреждения** | | Покотило Оксана Викторовна |
| **Сведения об образовании, профессиональной переподготовке** | Вид документа, специальность | Диплом о высшем профессиональном образовании  Квалификация: Инженер  Специальность: Городской кадастр |
| Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ | Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» |
| Номер и дата выдачи | №ВСБ 0479739 от 16.06.2004 |
| Вид документа, специальность | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ | Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета» |
| Номер и дата выдачи | ПП №435763 от 04.04.2005 г. |
| **Должность** | | Начальник отдела определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства |
| **Место нахождения** | | 603001, г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 40 |
| **Сведения об отсутствии непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления** | | Судимость отсутствует |

2.5. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости

### 2.5.1. Общие допущения

2.5.1.1. Полученная в рамках данного Отчета кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

2.5.1.2. Данные, приведенные в Отчете, являются достоверными, точными и могут быть использованы только для целей настоящей оценки.

2.5.1.3. Содержащиеся в Отчете об определении кадастровой стоимости анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета об определении кадастровой стоимости.

2.5.1.4. Исполнители не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

2.5.1.5. Исполнители не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, работниками или кредиторами лиц, имеющих имущественный интерес в объектах оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2.5.1.6. Не допускается вмешательство каких-либо заинтересованных лиц в деятельность Исполнителей, если это может негативно повлиять на достоверность результата определения кадастровой стоимости объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении государственной кадастровой оценки.

2.5.1.7. Отчет об определении кадастровой стоимости представляет собой профессиональное мнение Исполнителей относительно кадастровой стоимости объектов оценки без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектами оценки.

2.5.1.8. Настоящий Отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации в соответствии с государственным заданием. Никакие части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

2.5.1.9. Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Исполнителях, принимавших участие в работе) не могут быть использованы в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Исполнителей.

2.5.1.10. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, предоставленном Учреждению и сформированном Управлением Росреестра по Нижегородской области по состоянию на 01.01.2019 г.

Согласно п. 3 Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утвержденного Приказом Минэкономразвития №74 от 20.02.2017г., перечень формируется в отношении всех объектов недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки, на основании сведений, предусмотренных частью 3 статьи 11 Федерального закона.

В рамках настоящего отчета объектами оценки являются земли водного фонда.

2.5.1.11. Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется исходя из количественных и качественных характеристик объектов оценки, приведенных в Перечне объектов оценки. Исполнители не принимают на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в Перечне объектов оценки.

2.5.1.12. При определении кадастровой стоимости используются данные, включенные в фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения ЕГРН, фонд данных землеустроительной документации, фонда данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений Нижегородской области и муниципальных образований. Полученная информация считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

2.5.1.13. Информация, полученная от организаций и учреждений Нижегородской области и муниципальных образований, Росреестра и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки, отражается в Отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

2.5.1.14. Результаты государственной кадастровой оценки действительны только на дату оценки. Учреждение не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объектов оценки.

2.5.1.15. Учреждение не проводило специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую и технологическую экспертизу объектов недвижимости, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

2.5.1.16. Отсутствие копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, копий технических паспортов, экспликаций, выписок БТИ и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления кадастровой стоимости для целей налогообложения и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки для целей установления кадастровой стоимости для целей налогообложения недостоверными.

2.5.1.17. В соответствии с п.1.2. Методических указаний «Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости. Для целей Указаний под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием. Для целей Указаний фактическое разрешенное использование объекта недвижимости - фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости».

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

2.5.1.19. В соответствии с п.1.8 Методических указаний «при определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости. В случае если имеются документы, подтверждающие невозможность продолжения фактического использования объекта недвижимости, такой объект оценивается в индивидуальном порядке на основе его наиболее эффективного использования».

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

Исполнителем предприняты меры по установлению наличия публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства. Исполнителем были направлены запросы о предоставлении информации о наличии публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства в органы местного самоуправления Нижегородской области (Приложение 1.4 Результаты обработки информации, содержащейся в перечне).

В связи с тем, что в рамках массовой оценки объективно измерить влияние таких обременений (ограничений) на стоимость объектов оценки не представляется возможным, то Исполнитель исходил из допущения, что влияние таких обременений (ограничений) стремится к нулю, ввиду того, что он одновременно может являться как ценоповышающим, так и ценопонижающим фактором. Таким образом, в рамках настоящего Отчета учет обременений (ограничений) производился в размере ноль рублей.

2.5.1.21. Учреждение оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Учреждения хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2.5.1.22. Отчет представляет собой документ, составленный в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 г. №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», Приказом Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки».

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

2.5.1.24. Расчеты, выполненные при определении кадастровой стоимости, производились с использованием специального программного обеспечения «Автоматизированная система оценки недвижимости»[[1]](#footnote-1) и пакета прикладных программ Microsoft Offiсe.

2.5.1.25. Настоящий Отчет подготовлен с использованием пакета прикладных программ Microsoft Office (Excel и Word). С помощью указанных программ были сформированы текстовые файлы с расширением \*.docx и табличные файлы с расширением \*.xlsx. В соответствии с п. 12 Требований к Отчету, текстовые части, таблицы приложений к Отчету должны быть сформированы в формате Open Document для офисных приложений в версии, актуальной на дату составления Отчета. В связи с этим, все имеющиеся текстовые и табличные файлы, входящие в Отчет, были преобразованы в формат Open Document с разрешением для текстовых документов \*.odt и табличных документов \*.ods. При сохранении исходных файлов в формат Open Document появлялось предупреждение о содержании в исходных файлах возможностей, несовместимых с данным форматом. Для того чтобы избежать потери данных, в Отчете представлены файлы как в форматах \*.docx, \*.xlsx, так и в форматах \*.odt, \*.ods. По причине возможности некорректного отображения некоторой информации в формате Open Document приоритетной необходимо считать файлы в формате \*.docx, \*.xlsx.

### 2.5.2. Допущения, касающиеся объектов оценки

2.5.2.1. При проведении государственной кадастровой оценки Исполнитель исходит из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены Росреестром.

Источником информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки является Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 20.02.2017 г. №74. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, передан в электронном виде в формате \*.xml и приведен в Приложении 1.3. «Перечень ОН, подлежащих ГКО» к настоящему Отчету.

2.5.2.2. Определение кадастровой стоимости объектов оценки проводится исходя из допущения, что состояние объектов оценки соответствует состоянию объектов аналогов. Иными словами, в рамках проводимых работ Исполнители исходят из допущения, что состояние объектов оценки сопоставимо с состоянием объектов-аналогов, если иное не оговорено в Отчете.

2.5.2.3. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

2.5.2.4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, которые могут оказать влияние на итоговую величину кадастровой стоимости объектов оценки.

2.5.2.5. Осмотр объектов оценки для целей настоящей государственной кадастровой оценки не проводился. Данная процедура не предусмотрена законодательством Российской Федерации и иными актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки. Все сведения по объектам оценки, содержащиеся в Перечне объектов оценки, принимались как истинные.

2.5.2.6. Анализ экономической ситуации, характеристика местоположения и иные дополнительные сведения об объектах оценки, которые были использованы при подготовке Отчета, получены из открытых общедоступных источников информации, отражаются в Отчете полностью в неискаженном виде, и могут считаться достоверными, пока не доказано иное.

2.5.2.7. Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется исходя из количественных и качественных характеристик, представленных в Перечне объектов оценки. Отсутствие копий правоустанавливающих документов, а также копий технических, кадастровых паспортов и иных документов, не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления кадастровой стоимости и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки недостоверными.

2.5.2.8. В случае если в перечне объектов оценки присутствуют несоответствие характеристик (кадастровый номер, код КЛАДР, адрес) или присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, за основу принимался адрес, исходя из которого уточнялся кадастровый квартал и код КЛАДР.

2.5.2.9. Объектами оценки являются земельные участки в составе земель водного фонда, подлежащие государственной кадастровой оценке на территории Нижегородской области в 2019 году. В связи с тем, что в кадастре недвижимости земельные участки и улучшения на них являются отдельными объектами учета, государственной кадастровой оценке подлежат земельные участки без учета улучшений, расположенных на них (объектов капитального строительства, внутриплощадочных инженерных коммуникаций, искусственных покрытий, малых архитектурных форм, озеленения (за исключением естественных и искусственно созданных насаждений при оценке земельных участков сегментов «Сельскохозяйственное использование», «Использование лесов»)).

2.5.2.10. В соответствии с п. 1.2. Методических указаний под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим использованием. Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

2.5.2.11. При отсутствии документально подтвержденных сведений о фактическом использовании объектов недвижимости, или наличии информации, противоречащей сведениям, содержащимся в Перечне объектов оценки, при определении вида использования за основу принимался вид разрешенного использования земельного участка, содержащийся в Перечне объектов оценки.

2.5.2.12. Земельный участок считается обеспеченным/не обеспеченным коммуникациями при наличии подтверждающих данных, полученных от муниципальных образований. При отсутствии сведений у муниципальных образований о наличии/отсутствии коммуникаций, земельный участок считается обеспеченным такими коммуникациями, либо если в соответствии с нормативными требованиями к эксплуатации объектов недвижимости, расположенных на этих земельных участках, данные коммуникации необходимы (обязательны).

### 2.5.3. Допущения, касающиеся объектов аналогов

2.5.3.1. Исполнитель не гарантирует неизменность сведений, полученных при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации. Вместе с тем, рыночная информация, полученная Исполнителем из источников, достоверность которых может быть доказана, считается достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

2.5.3.2. При сборе рыночной информации предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимость объекта недвижимости. На Исполнителе не лежит ответственность по не обнаружению подобных факторов.

2.5.3.3. Рыночная информация, собранная Исполнителем для целей определения кадастровой стоимости, отражается в Отчете полностью в неискаженном виде и считается достоверной. В случае уточнения информации, полученной из открытых источников в отношении предложений к продаже, Исполнителем приводятся дополнительные сведения в Отчете.

2.5.3.4. В случае если по объекту-аналогу не упомянута информация о наличии на объекте инженерных сетей или возможности подключения объекта к инженерным сетям, Исполнитель исходит из допущения, что объект не оснащен инженерными сетями.

2.5.3.5. В случае если по объекту-аналогу не упомянута информация об ограниченности проезда к участку, Исполнитель исходит из допущения, что такой объект обеспечен удобным подъездом.

### **2.5.4. Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости**.

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

2.5.4.2. Объекты недвижимости группируются исходя из допущения о продолжении их сложившегося фактического использования.

2.5.4.3. При отсутствии документально подтвержденных сведений о фактическом использовании объектов недвижимости, или наличии информации, противоречащей сведениям ЕГРН, при определении вида использования за основу принимался вид разрешенного использования земельного участка, содержащейся в Перечне.

2.5.4.4. При группировке земельных участков Исполнитель руководствовался информацией о виде использования земельного участка, о виде использования объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, местоположении, информации, полученной от органов местного самоуправления, и информации, полученной из иных источников.

### 2.5.5. Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости

2.5.5.1. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда осуществляется в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

2.5.5.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда осуществлялось с использованием типового (эталонного) объекта.

2.5.5.3. В соответствии с п.1.16 Методических указаний минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

### 2.5.6. Допущения, касающиеся результатов оценки

2.5.6.1. Все полученные результаты округлялись до двух знаков после запятой (т.е. до копеек).

2.5.6.2. В рамках настоящего отчета расчеты проведены с использование программного комплекса Microsoft Office Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

2.5.6.3. В рамках настоящего Отчета все полученные результаты приведены без НДС.

3. Расчетная глава

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

### 3.1.1 Краткий обзор социально-экономического состояния Российской Федерации.

Далее приведен обзор ситуации в экономике Российской Федерации.Обзор выполнен на основании анализа следующих источников информации:

Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

Официальный сайт Минэкономразвития России. Свидетельство о регистрации СМИ Эл № ФС77-61745 от 30 апреля 2015г, Картина экономики январь 2019 год, ссылка <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019120201>

Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации оказывает существенное влияние на развитие рынка недвижимости.

**Таблица 3 - Основные экономические и социальные показатели *[[2]](#footnote-2)***

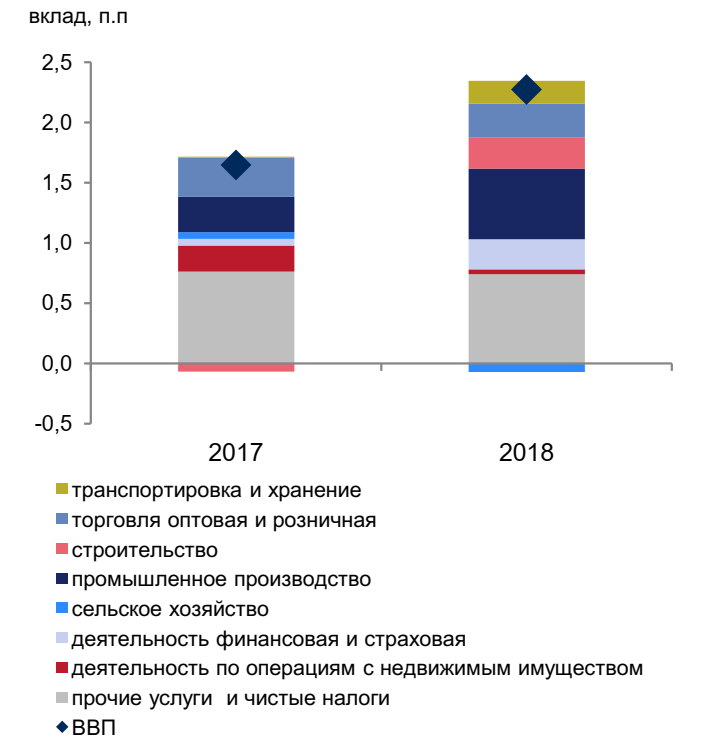
|  | **2018г.** | **В % к 2017г.** | **Декабрь 2018г.** | **В % к** | | **Справочно** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **декабрю 2017г.** | **ноябрю 2018г.** | **2017г. в % к 2016г.** | **декабрь 2017г. в % к** | |
| **декабрю 2016г.** | **ноябрю 2017г.** |
| Валовой внутренний продукт,  млрд.рублей | 103626,61) | 102,31) |  |  |  |  |  |  |
| Индекс выпуска товаров и   услуг по базовым видам   экономической деятельности |  | 102,9 |  | 101,9 | 110,0 | 102,4 | 100,1 | 109,9 |
| Индекс промышленного   производства2) |  | 102,9 |  | 102,0 | 107,0 | 102,1 | 98,3 | 107,4 |
| Продукция сельского хозяйства,   млрд.рублей | 5119,8 | 99,4 | 197,4 | 99,9 | 46,8 | 103,1 | 104,1 | 44,0 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 5639,5 | 102,9 | 491,8 | 103,2 | 103,0 | 105,5 | 100,2 | 102,8 |
| в том числе   железнодорожного транспорта | 2597,3 | 104,2 | 224,5 | 102,3 | 101,8 | 106,4 | 105,3 | 104,0 |
| Объем услуг в сфере   телекоммуникаций, млрд.рублей | 1710,3 | 100,8 | 148,2 | 102,8 | 101,3 | 97,4 | 95,2 | 99,5 |
| Оборот розничной торговли,   млрд.рублей | 31548,0 | 102,6 | 3306,4 | 102,3 | 118,6 | 101,3 | 103,3 | 119,4 |
| Объем платных услуг населению,   млрд.рублей | 9411,3 | 102,5 | 854,0 | 101,6 | 104,9 | 100,2 | 100,9 | 105,6 |
| Внешнеторговый оборот,  млрд.долларов США | 629,23) | 118,74) | 61,93) | 111,95) | 98,46) | 125,54) | 125,45) | 104,26) |
| в том числе:  экспорт товаров | 402,7 | 127,4 | 40,5 | 121,0 | 97,9 | 126,2 | 126,0 | 105,9 |
| импорт товаров | 226,6 | 105,9 | 21,5 | 98,1 | 99,3 | 124,5 | 124,3 | 101,8 |
| Инвестиции в основной капитал,   млрд.рублей | 10222,67) | 104,18) |  |  |  | 103,08) |  |  |
| Индекс потребительских цен |  | 102,9 |  | 104,3 | 100,8 | 103,7 | 102,5 | 100,4 |
| Индекс цен производителей   промышленных товаров2) |  | 111,9 |  | 111,7 | 96,7 | 107,6 | 108,4 | 101,2 |
| Реальные располагаемые   денежные доходы9) |  | 100,310) |  | 100,1 | 150,3 | 98,410) | 98,1 | 145,4 |
| Среднемесячная начисленная   заработная плата работников  организаций9): |  |  |  |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 43400 | 109,9 | 55150 | 106,9 | 129,5 | 106,7 | 108,9 | 131,8 |
| реальная |  | 106,8 |  | 102,5 | 128,4 | 102,9 | 106,2 | 131,2 |
| Общая численность безработных  (в возрасте 15 лет и старше),   млн.человек | 3,711) | 92,2 | 3,7 | 95,4 | 101,2 | 93,512) | 94,512) | 99,8 |
| Численность официально   зарегистрированных безработных   (по данным Роструда), млн.человек | 0,711) | 87,4 | 0,7 | 89,4 | 104,9 | 85,3 | 86,7 | 105,9 |
| *1) Первая оценка.*  *2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".*  *3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.*  *4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*  *5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*  *6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.*  *7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.*  *8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.*  *9) Данные за периоды 2018г. - оценка.*  *10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.*  *11) В среднем за месяц.*  *12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.* | | | | | | | | |

Основными показателями развития макроэкономики страны, оказывающими поддержку рынку недвижимости, являются показатели ВВП, показатели промышленного производства, национальный доход, темпы инфляции, рынок труда (платежеспособный спрос), доходы населения, кредиты, условия ипотечного кредитования, отток капитала, фондовый рынок, строительство.

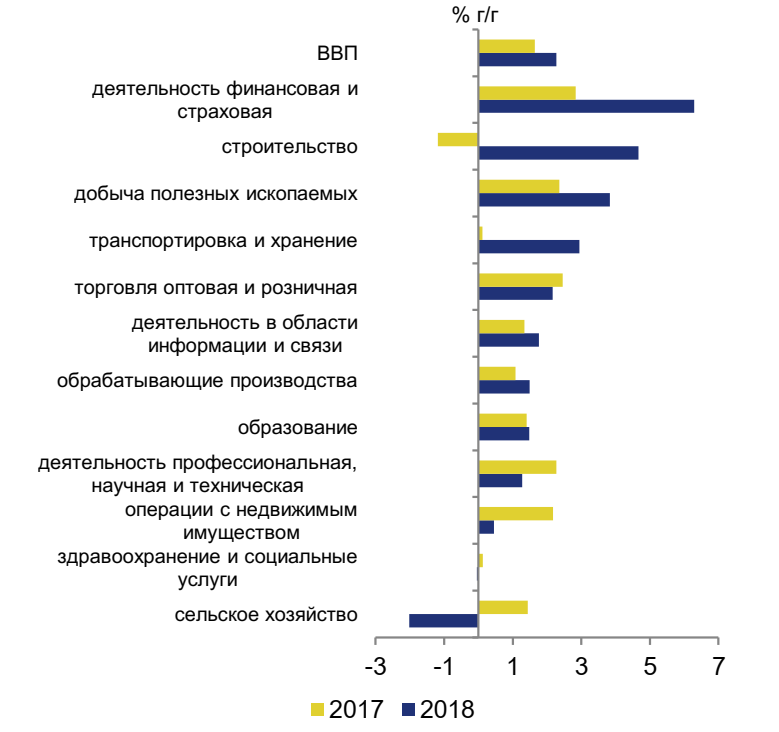
**Валовый внутренний продукт*[[3]](#footnote-3)***

ВВП – один из основных показателей системы национальных счетов, характеризующий конечный результат производственной деятельности экономических единиц-резидентов, который измеряется стоимостью товаров и услуг, произведенных этими единицами для конечного использования.

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году. В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



**Рисунок 1 - Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП**

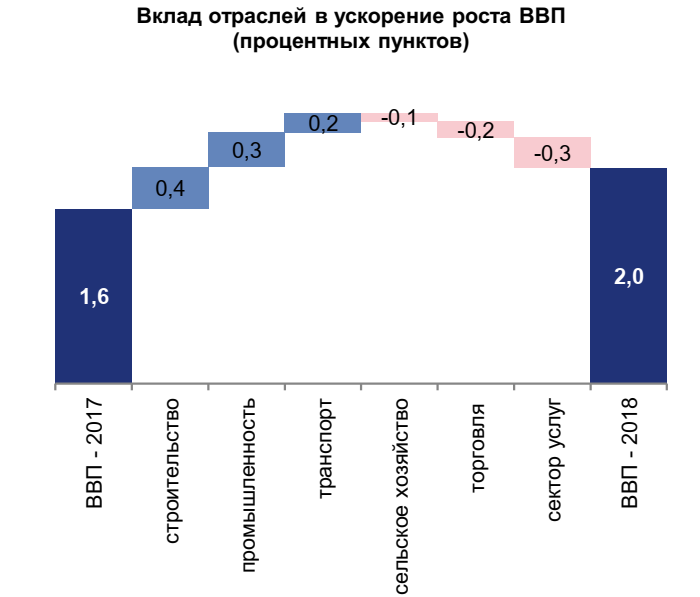


**Рисунок 2 - Темпы роста по основным видам**

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.



**Рисунок 3 - Уточненные данные Росстата по подъему в строительной отрасли**



**Рисунок 4 - Рост ВВП в 2018г**

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г1 (в ноябре – 1,8 % г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков.

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

**Таблица 4 - Показатели экономической активности**

| ***в % к соотв. периоду предыдущего года*** | ***2018*** | ***4кв18*** | ***дек.18*** | ***ноя.18*** | ***окт.18*** | ***3кв18*** | ***2кв18*** | ***1кв18*** | ***2017*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ВВП | 2,3 | 2,5\* | 2,2\* | 2,0\* | 3,4\* | 2,2\* | 2,5\* | 1,8\* | 1,6 |
| Сельское хозяйство | -0,6 | 4,1 | -0,1 | -6,1 | 12,1 | -5,1 | 1,8 | 2,4 | 3,1 |
| Строительство | 5,3 | 4,1 | 2,6 | 4,3 | 5,7 | 5,6 | 6,9 | 5,2 | -1,2 |
| Розничная торговля | 2,6 | 2,7 | 2,3 | 3 | 2 | 2,6 | 2,9 | 2,4 | 1,3 |
| Грузооборот транспорта | 2,9 | 2,6 | 3,2 | 3 | 1,6 | 3 | 3,4 | 2,5 | 5,5 |
| Промышленное производство | 2,9 | 2,7 | 2 | 2,4 | 3,7 | 2,9 | 3,2 | 2,8 | 2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 4,1 | 7,2 | 6,3 | 7,8 | 7,4 | 4,9 | 2,2 | 1,5 | 2,1 |
| добыча угля | 4,2 | 7,4 | 8,8 | 8 | 5,5 | 4,6 | 3,9 | 0,7 | 3,7 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,8 | 5,7 | 5,8 | 5,6 | 6,1 | 4,2 | 1,6 | -0,4 | 0,4 |
| добыча металлических руд | 4,6 | 7,3 | 7,2 | 8,4 | 6,3 | 5,4 | 1,6 | 3,7 | 3,5 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 4 | 7,3 | 4 | 16,9 | 1 | 0,6 | -0,6 | 10,7 | 15,6 |
| Обрабатывающие производства | 2,6 | 0,9 | 0 | 0 | 2,7 | 2,2 | 4,3 | 3,7 | 2,5 |
| пищевая промышленность | 4,4 | 4,9 | 10,5 | 5,9 | 3,6 | 4,9 | 6,3 | 0,7 | 1,5 |
| легкая промышленность | 2,3 | -2,1 | 0,2 | -5,6 | -0,5 | 3,6 | 3,5 | 4,5 | 5,4 |
| деревообработка | 11,7 | 13,3 | 10,5 | 12,8 | 16,8 | 14,6 | 10,9 | 5,9 | 3,9 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 1,8 | 0,7 | 0,2 | 0,3 | 1,5 | 1,9 | 2,6 | 2,2 | 1,1 |
| химический комплекс | 3,3 | 3,3 | 5,1 | 2,5 | 1,8 | 4,1 | 3,2 | 4,2 | 5,8 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 4,4 | 3,3 | 2 | 2,8 | 5,1 | 11,1 | 4,9 | -0,8 | 11,2 |
| металлургия | 1,6 | 5,6 | -4,8 | 6,4 | 15 | -2,5 | -0,8 | 5,9 | 0,8 |
| машиностроение | 1,2 | -4,1 | 5,9 | -11,2 | -6,8 | 3,7 | 7,6 | 3,3 | 5,6 |
| прочие производства | 1,4 | -3 | -11,8 | -2,2 | 8,5 | 4,6 | 3,4 | 5,7 | -2,3 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 1,6 | 1,2 | 4,5 | 2,4 | -3,2 | 0,5 | 0,5 | 2,9 | -0,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 2 | 5,2 | 3,8 | 7 | 4,8 | 4,1 | -1,9 | -2,3 | -2,1 |

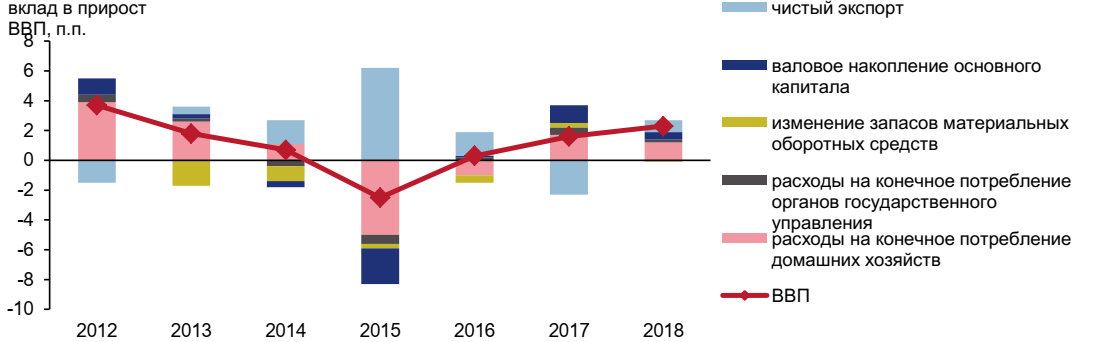
*\*Оценка Минэкономразвития России.*

**Внутренний спрос**

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2% по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе−сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно). Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось. На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее).



**Рисунок 5 - Основной вклад в ускорение ВВП в 2018г внес внешний спрос**

Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

**Таблица 5 - Показатели потребительской активности**

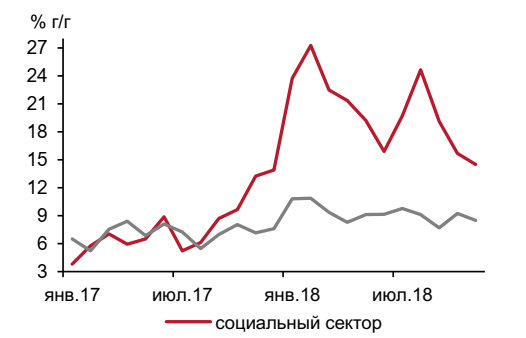
|  | **2018** | **4кв**  **2018** | **дек.**  **2018** | **ноя.**  **2018** | **окт.**  **2018** | **3кв**  **2018** | **2кв**  **2018** | **1кв**  **2018** | **2017** | **2016** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Оборот розничной торговли** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,6 | 2,7 | 2,3 | 3 | 2 | 2,6 | 2,9 | 2,4 | 1,3 | -4,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,5 | -0,1 | 0,5 | 0,1 | 0,5 | 0,8 | 0,5 |  |  |
| **Продовольственные товары** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,7 | 1,9 | 1,8 | 1,6 | 0,4 | 1 | 2,6 | 1,9 | 1,1 | -5 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 0,2 | 0 | 0,7 | 0 |  |  |
| **Непродовольственные товары** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,4 | 3,4 | 2,8 | 4,3 | 3,4 | 4,1 | 3,3 | 2,8 | 1,5 | -4,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,6 | -0,2 | 0,5 | 0 | 1 | 0,8 | 1 |  |  |
| **Платные услуги** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 1,9 | 1,6 | 2,3 | 1,8 | 2,8 | 4 | 2 | 1,4 | 0,7 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,1 | 0 | 0,7 | -0,4 | 0,1 | 1 | 0,8 |  |  |

**Таблица 6 - Показатели инвестиционной активности**

|  | ***2018*** | ***4кв***  ***2018*** | ***дек.***  ***2018*** | ***ноя.***  ***2018*** | ***окт.***  ***2018*** | ***3кв***  ***2018*** | ***2кв***  ***2018*** | ***1кв***  ***2018*** | ***2017*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Инвестиции в основной капитал** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года |  |  |  |  |  | 5,2 | 2,8 | 3,6 | 4,8 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  |  |  |  |  | 1,5 | 1 | 0,8 |  |
| **Строительство** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,3 | 4,1 | 2,6 | 4,3 | 5,7 | 5,6 | 6,9 | 5,2 | -1,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,9 | 0,4 | 0,6 | 0,2 | 0,9 | 1,3 | 3,3 |  |
| **Производство инвесттоваров¹** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 8,4 | 3,9 | 3,6 | 2,3 | 5,6 | 13,7 | 8,9 | 6,7 | 13,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 0,6 | 1,3 | 1 | -9,4 | 0,9 | 2 | 0,9 |  |
| **Импорт инвесттоваров из дальнего зарубежья** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 9 | -1,6 | -8,3 | 0,3 | 3,9 | -0,5 | 14,7 | 32,3 | 28,5 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | -3,8 | -3,4 | 1,7 | -2,3 | -4,3 | -0,9 | 2,9 |  |
| **Импорт инвестиционных товаров2** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года |  |  |  | -11,6 | -34,6 | -29,8 | -0,2 | 29,9 | 40,7 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  |  |  | 8,9 | -6,1 | -16,4 | -11,3 | -9,8 |  |
| **Грузоперевозки инвест. товаров3** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -6,7 | -8,3 | -6,6 | -8,2 | -9,8 | -11,3 | -7,3 | 2,4 | -4,8 |
| в % к предыдущему периоду (SA) |  | 1 | 0,9 | 1,6 | 0,6 | -5,2 | -7,5 | -1,9 |  |
| 1 Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки по каждому виду деятельности.  2 Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.  3 Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования. | | | | | | | | | |

**Рынок труда**

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г. Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты  
труда с 1 января и с 1 мая 2018 года. В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.



**Рисунок 6 - Рост реальной заработной платы ускорился на фоне опережающего роста в социальном секторе**

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.  
В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).



**Рисунок 7 - Ограниченное предложение кадров в некоторых сферах экономической деятельности**

**Инфляция**

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижательное давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. После 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

**Динамика доходов населения**

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной.

*Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали*:

• Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в  
банковской системе. Последнее стало следствием снижения номинальных процентных  
ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус  
0,5 п.п.

• Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам. Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двузначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.

• Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат. Повышение  
платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

*Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали*:

• Рост среднего уровня заработной платы. Оплата труда наемных работников  
увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке  
труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение  
минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной  
сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).

• Близкая к инфляции динамика социальных платежей. Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в  
результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г до плюс ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении. Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения. Согласно данным Росстата за январь–сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.



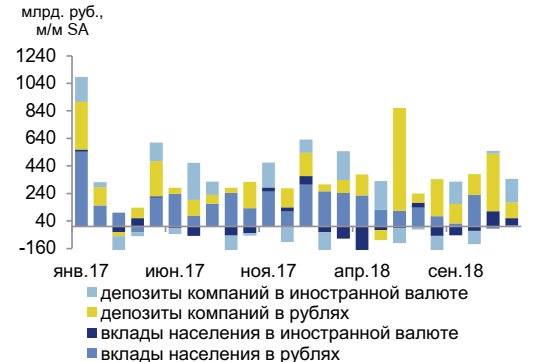
**Рисунок 8 - Динамика «прочих» доходов**

**Банковский сектор**

**Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России**.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле−декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в  
декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.  
**Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые  
депозиты.**

****

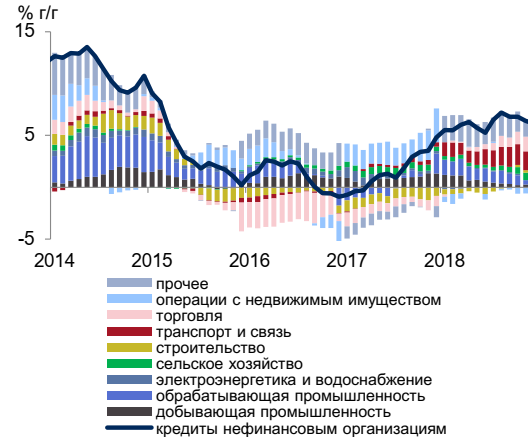
**Рисунок 9 - Рост депозитной базы опирался в 2018г. на рублевые депозиты**

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными.

Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.  
Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

**Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.**

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

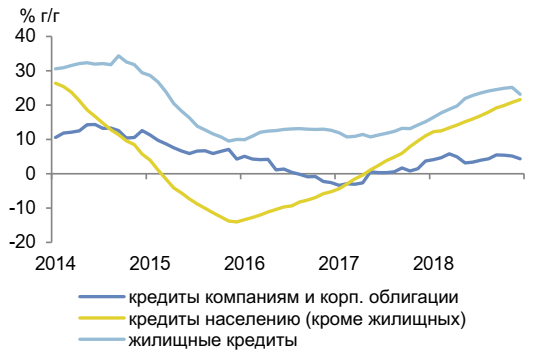


**Рисунок 10 Расширение корпоративного кредитования**

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль.

Замедление динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.

Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрируют отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году. Наиболее активный процесс девалютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли. **Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами.** По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее. Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.



**Рисунок 11 Рост кредитов населения в 2018**

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровней около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат. Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 20−60 процентных пунктов.

**Таблица 7 - Показатели банковского сектора**

|  | ***дек.***  ***2018*** | ***ноя.***  ***2018*** | ***окт.***  ***2018*** | ***сен.***  ***2018*** | ***авг.***  ***2018*** | ***1кв***  ***2018*** | ***2кв***  ***2017*** | ***1кв***  ***2017*** | ***2016*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ключевая ставка (на конец периода)** | 7,75 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | 7,25 | 7,25 | 9,00 | 9,75 | 10,00 |
| **Процентные ставки, % годовых** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | 9,2 | 9,5 | 9,2 | 9,2 | 9,1 | 9,0 | 10,9 | 11,9 | 13,0 |
| По рублевым жилищным кредитам | 9,7 | 9,5 | 9,4 | 9,4 | 9,4 | 9,8 | 11,3 | 11,8 | 12,5 |
| По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года) | 6,8 | 6,8 | 6,6 | 6,0 | 5,7 | 6,4 | 6,9 | 7,4 | 8,4 |
| Кредит экономике, % г/г\* | 9,7 | 10,3 | 10,4 | 10,0 | 8,8 | 6,6 | -0,1 | -2,7 | 0,0 |
| Жилищные кредиты, % г/г\* | 23,1 | 25,1 | 24,9 | 24,5 | 24,1 | 17,6 | 11,1 | 11,1 | 12,4 |
| Потребительские кредиты, % г/г\* | 21,6 | 20,8 | 19,9 | 19,2 | 18,0 | 12,7 | 1,0 | -3,0 | -9,5 |
| Кредиты организациям, % г/г\* | 4,7 | 5,5 | 5,9 | 5,6 | 4,4 | 3,6 | -1,8 | -4,3 | 0,7 |
| Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г | 17,3 | 29,7 | 40,3 | 38,4 | 49,1 | 80,9 | 31,9 | -1,0 | 26,7 |

*\*Данные с исключением валютной переоценки.*

**Глобальные рынки**

Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.  
Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель),  
несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене. Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также  
ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики.

В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа, сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ). Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран –торговых партнеров 8,2 %, к доллару США – 13 %. Нижняя точка ослабления национальной валюты была достигнута в конце августа–сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США). В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.



**Рисунок 12 Валюты развивающихся стран в 2018 году продемонстрировали ослабление**

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре. Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с  
формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC обисключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «En+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила. Также регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

### 3.1.2. Краткий обзор социально-экономического состояния и тенденции развития субъекта Российской Федерации – Нижегородская область

Далее приведен обзор социально-экономического состояния и тенденции развития субъекта Российской Федерации – Нижегородская область

Обзор выполнен на основании анализа следующих источников информации:

Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области <http://nizhstat.gks.ru>

Официальный сайт Правительства Нижегородской области <https://government-nnov.ru>

Министерство экономического развития и инвестиций Нижегородской области <https://minec.government-nnov.ru/?id=1042>

Поскольку объектами оценки являются земельные участки в составе земель категории «Земли водного фонда», расположенные в различных муниципальных образованиях Нижегородской области, далее будет проведен анализ социально-экономического состояния и тенденций развития Нижегородской области.

**Общие сведения о Нижегородской области.*[[4]](#footnote-4)***

***Нижегородская область***– один из крупнейших промышленных регионов Российской Федерации. Площадь территории: 76,9 тыс. кв. км. Население области составляет почти 3,5 миллиона человек, из них 79% - городские жители.

Область состоит из 52 муниципальных образований: 9 городских округов и 43 муниципальных районов. Административный центр - город ***Нижний Новгород***. Другие крупные города области: Дзержинск, Арзамас, Саров, Кстово, Павлово, Бор, Выкса, Балахна.

На северо-западе область граничит с Костромской областью, на северо-востоке — с Кировской, на востоке — с Марий-Эл и Чувашией, на юге — с Мордовией, на юго — западе — с Рязанской областью, на западе — с Владимирской и Ивановской областями.[[5]](#footnote-5)

***Климат.*** Нижегородская область располагается в центральной части Восточно-Европейской равнины, в зоне умеренно-континентального климата. Зимы продолжительные и холодные. Средняя температура января - 12 градусов. Лето сравнительно короткое и умеренно-теплое, со средней июльской температурой +19 градусов.

***География, флора, фауна Нижегородской области.*** В Нижегородской области протекает свыше 9 тысяч рек и ручьёв, общая протяженность которых 32 тысячи километров. Здесь протекают крупнейшие реки европейской части России, такие, как Волга и Ока. Также по территории обрасти протекают такие реки, являющиеся притоками Волги, как Ветлуга, Керженец, Узола, Линда, Сура, Кудьма, Сундовик. Из притоков Оки можно выделить реку Тёшу. Кроме того, на территории области находится более 3 тысяч озёр. Много болот в низинах и на плоских водоразделах.

53 % территории Нижегородской области покрыты лесами - это 3992,7 тыс. га. В северных районах лесистость территории достигает 80 %, в некоторых юго-восточных районах она снижается до 1 %.

В Нижегородской области водятся лоси, зайцы-русаки, кроты, крапчатые суслики, хомяки, барсуки. Из крупных хищников можно отметить волков, лис, бурых медведей и рысей. На территории области имеются Керженский заповедник и заказник «Ичалковский».

**Экономика и промышленность Нижегородской области.**

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов Российской Федерации. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет 1,7%.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей промышленности в экономике. Основные отрасли промышленности - машиностроение, химия, передельная черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая, пищевая. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов.

Область обладает уникальным научно-техническим потенциалом в сочетании с мощной образовательной базой. Выполнением научных исследований и разработок занимаются около 90 организаций Нижегородской области, среди них: 5 институтов Российской Академии наук; 64 отраслевых НИИ (включая Всероссийский ядерный центр – ВНИИЭФ).

Область поддерживает внешнеторговые связи со многими странами мира и активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. Сегодня более 140 стран ближнего и дальнего зарубежья являются торговыми партнерами области.

Значительный вклад в экономику области вносит малый и средний бизнес. Численность занятых в этой сфере составляет более трети от общего числа занятых в экономике области. Доля продукции, произведенной малыми предприятиями в общем объеме валового регионального продукта составляет около 20%.

На территории Нижегородской области имеются месторождения полезных ископаемых - торфа, фосфоритов, железных руд, суглинков. В Нижегородской области разведана богатая минерально-сырьевая база, включающая месторождения рудных полезных ископаемых, сырье для химической промышленности, производства строительных материалов и минеральных удобрений.

В области сохранились и поддерживаются художественные промыслы - хохломская и городецкая роспись, борская вышивка, которые известны далеко за пределами области и страны.[[6]](#footnote-6)

Область располагает более 32 тыс.км автомобильных дорог общего пользования, более 1,2 тыс.км железнодорожных путей. Нижний Новгород находится в 450 км от г.Москвы. Скоростной поезд доставит до центра Москвы за 3,5 часа, при вводе в эксплуатацию запланированной к строительству высокоскоростной железнодорожной магистрали ВСМ-2 Москва-Нижний Новгород-Казань-Екатеринбург путь из Нижнего Новгорода до столицы сократится до 2 часов. В 12 км от областного центра находится международный аэропорт. Перелет из г.Нижнего Новгорода в г.Москву составляет всего 55 минут. Кроме того, по территории области проходит около 1,1 тыс.км судоходных водных путей. Основной водной магистралью является Волга — крупнейшая река Европы. После создания каскада ГЭС на ней поддерживаются глубины, необходимые для нормального судоходства. Благодаря Волге, ее притоку Оке и системе каналов Нижегородский регион связан водными магистралями со всеми морями, омывающими Европейскую часть России (Балтийским, Белым, Азовским, Черным, Каспийским), а также с Москвой, Санкт- Петербургом, Уралом.

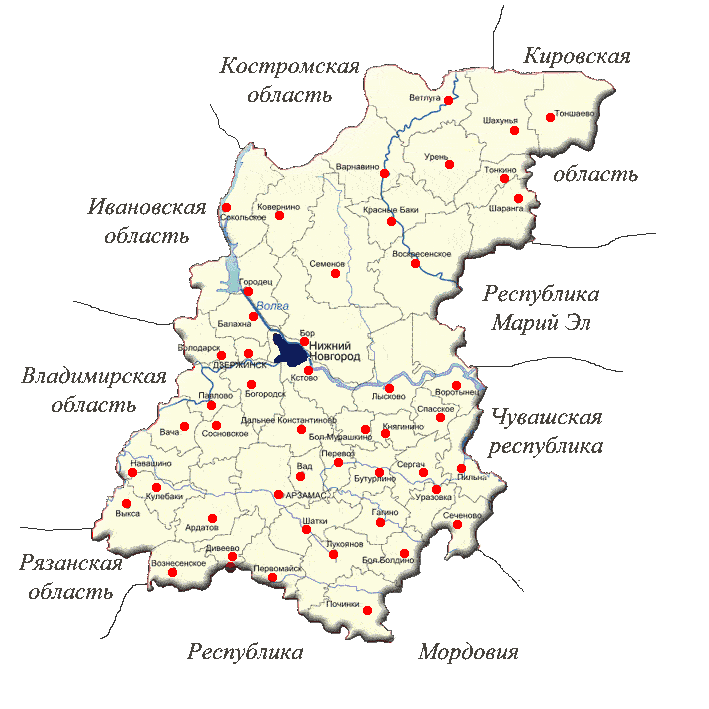
Волга делит область на две основные части: левобережную низинную — Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую, изрезанную балками и оврагами.

По территории нашей области протекает более 9000 рек и речек общей протяженностью 32 000 км, 600 из них имеют длину более 10 км. Крупные правые притоки Волги — Ока и Сура — судоходны. Основные левые притоки Волги в области — Ветлуга и Керженец. Живописные берега этих рек привлекают любителей водного туризма. Кроме того, на территории области расположено около 3000 озер и водохранилищ. [[7]](#footnote-7)

Открытая дружелюбная политика органов власти региона, направленная на поддержку бизнеса, выгодное географическое положение и развитая инфраструктура во многом способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Область поддерживает внешнеторговые связи со многими странами мира и активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. В 2017 году 146 стран ближнего и дальнего зарубежья являлись торговыми партнерами области. У нас успешно развивают бизнес такие компании как «Сольвин», «Метро кэш энд Керри», «Кнауф», «ИКЕА», «Фройденберг», «Хайнекен», «Либхерр», «Сэн-Гобен», «Йозеф Реттенмайер» и многие другие.

Значительный вклад в экономику области вносит малый и средний бизнес. Численность занятых в этой сфере, по оценке, в 2017 году составляла 29,6% от общего числа занятых в экономике области.[[8]](#footnote-8)

**Административно-территориальное деление Нижегородской области**



**Рисунок 13 - Административно-территориальное устройство Нижегородской области**

**Таблица 8 - Административно-территориальные образования — районы области города областного значения[[9]](#footnote-9)**

| **Вид и наименование административно- территориального образования** | **Наименование административного центра** | **Год образования** | **Площадь в кв.км1** |
| --- | --- | --- | --- |
| Ардатовский р-н | р.п. Ардатов | 1929 | 1887,63 |
| Арзамасский р-н | г. Арзамас | 1929 | 2016,9 |
| Балахнинский р-н | г. Балахна | 1929 | 958,2 |
| Богородский р-н | г. Богородск | 1929 | 1459 |
| Большеболдинский р-н | с. Большое Болдино | 1929 | 866,47 |
| Большемурашкинский р-н | р.п. Большое Мурашкино | 1929 | 658,64 |
| Бутурлинский р-н | р.п. Бутурлино | 1929 | 1105,2 |
| Вадский р-н | с. Вад | 1929 | 742,7 |
| Варнавинский р-н | р.п. Варнавино | 1929 | 2523,36 |
| Вачский р-н | р.п. Вача | 1929 | 979,49 |
| Ветлужский р-н | г. Ветлуга | 1929 | 2992,37 |
| Вознесенский р-н | р.п. Вознесенское | 1929 | 1302,92 |
| Володарский р-н | г. Володарск | 1943 | 1045,6 |
| Воротынский р-н | р.п. Воротынец | 1929 | 1935,81 |
| Воскресенский р-н | р.п. Воскресенское | 1929 | 3554,5 |
| Гагинский р-н | с. Гагино | 1929 | 1064,18 |
| Городецкий р-н | г. Городец | 1929 | 1473,7 |
| Дальнеконстантиновский р-н | р.п. Дальнее Константиново | 1929 | 1377,09 |
| Дивеевский р-н | с. Дивеево | 1929 (1931)2 | 844,8 |
| Княгининский р-н | г. Княгинино | 1944 | 769,92 |
| Ковернинский р-н | р.п. Ковернино | 1929 | 2339,78 |
| Краснобаковский р-н | р.п. Красные Баки | 1929 | 1757,82 |
| Краснооктябрьский р-н | с. Уразовка | 1929 (1930) 2 | 886,17 |
| Кстовский р-н | г. Кстово | 1929 (1930) 2 | 1225 |
| Лукояновский р-н | г. Лукоянов | 1929 | 1890,69 |
| Лысковский р-н | г. Лысково | 1929 | 2134, 02 |
| Павловский р-н | г. Павлово | 1929 | 1098,5 |
| Пильнинский р-н | р.п. Пильна | 1929 | 1312,94 |
| Починковский р-н | с. Починки | 1929 | 1960,59 |
| Сергачский р-н | г. Сергач | 1929 | 1243,76 |
| Сеченовский р-н | с. Сеченово | 1929 (1944) 2 | 991, 04 |
| Сокольский р-н | р.п. Сокольское | 19944 | 1981,44 |
| Сосновский р-н | р.п. Сосновское | 1935 | 1170,56 |
| Спасский р-н | с. Спасское | 1929 | 706,55 |
| Тонкинский р-н | р.п. Тонкино | 1929 | 1018,48 |
| Тоншаевский р-н | р.п. Тоншаево | 1929 | 2353,1 |
| Уренский р-н | г. Урень | 1929 | 2102,71 |
| Шарангский р-н | р.п. Шаранга | 1929 | 1595,76 |
| Шатковский р-н | р.п. Шатки | 1929 | 1440,72 |
| г.о.з. Арзамас |  | 1578 | 34,3 |
| г.о.з. Бор |  | 20105 | 3584,28 |
| г.о.з. Выкса |  | 20115 | 1865,54 |
| г.о.з. Дзержинск |  | 1930 | 421,53 |
| г.о.з. Кулебаки |  | 20155 | 938,89 |
| г.о.з. Навашино |  | 20155 | 1277,48 |
| г.о.з. Нижний Новгород –административный центр области |  | 1221 | 410,68 |
| г.о.з. Первомайск |  | 20125 | 1227,32 |
| г.о.з. Перевоз |  | 20175 |  |
| г.о.з. Саров - закрытое административно-территориальное образование |  | 19543 | 235,4 |
| г.о.з. Семенов |  | 20115 | 3877,38 |
| г.о.з. Чкаловск |  | 20155 |  |
| г.о.з. Шахунья |  | 20115 | 2588,25 |
| Примечания:  1 — площадь районов области и городов областного значения указана по состоянию на 01.01.2017.  2— в скобках указан год присвоения району области существующего в настоящее время наименования.  3— 17.03.1954 решением Президиума Верховного Совета РСФСР создан город областного подчинения с наименованием Кремлев. Федеральным законом Российской Федерации от 14.08.1995 № 145-ФЗ город Кремлев Нижегородской области переименован в город Саров.  4 — указан год передачи Сокольского района в состав Нижегородской области из Ивановской области.  5 — год образования указан в соответствии с законами Нижегородской области об изменении административно-территориального деления административно-территориальных образований Нижегородской области. | | | |

***Итоги социально-экономического развития*** Нижегородской области за 2018 год в целом положительные.[[10]](#footnote-10)

По оценке экономический рост *(ИФО ВРП)* в 2018 году составил 102-103% (в России в целом индекс физического объема валового внутреннего продукта, по оценке, составил 101,8% к 2017 году)*.*

В ведущем секторе экономики области – промышленности – индекс промышленного производства в 2018 году составил 102,7%, в том числе по обрабатывающим производствам – 103,2%. По объему отгрузки продукции обрабатывающих предприятий Нижегородская область занимает 2 место в Приволжском федеральном округе, а среди регионов России – седьмое.

В строительном комплексе объем работ, выполненных за январь-декабрь 2018 года, составил 143,6 млрд рублей. По объемам строительства Нижегородская область занимает 4 место среди регионов Приволжского федерального округа и 17 место в России.

Активно развивается жилищное строительство. По итогам 2018 года было введено 1351,5 тыс. кв. метров жилья, что составило 103,3% к 2017 году. По объемам ввода жилья Нижегородская область занимает 4 место в Приволжском федеральном округе и 14 место - в Российской Федерации.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей за 2018 год составил 66,9 млрд рублей. Нижегородская область занимает 2 место в Приволжском федеральном округе по производству яиц (10 место в России) и 7 место по производству молока (19 место в России).

Объём розничного товарооборота в 2018 году увеличился на 3,1% по отношению к прошлому году и составил 739 млрд руб. Объем платных услуг, оказываемых населению, увеличился на 2,8% и составил 182,4 млрд рублей. По объему оборота розничной торговли Нижегородская область находится на 3 месте в Приволжском федеральном округе и на 9 месте в Российской Федерации, по объему платных услуг населению – также на 3 и 9 местах соответственно.

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за 2018 год составил 259 млрд рублей и увеличился по сравнению с 2017 годом на 2,8% (в сопоставимых ценах). По объему инвестиций в основной капитал регион занимает в России 18 место, а в Приволжском федеральном округе – 3 место (по данным за 9 месяцев 2018 года)*.*

Наибольшая инвестиционная активность отмечается в обрабатывающей промышленности, где было освоено порядка 40% общего объема инвестиций. Ведущими секторами по привлечению инвестиций являются – металлургическое производство, производство транспортных средств и химическая промышленность.

По данным за 9 месяцев 2018 года в регион поступило 552,4 млн долларов США прямых иностранных инвестиций, что на 11,1% выше соответствующего периода 2017 года. По объему прямых иностранных инвестиций Нижегородская область занимает 3 место в Приволжском федеральном округе и 17 место в России.

Остается стабильной ситуация на рынке труда. По состоянию на конец декабря 2018 года уровень официально зарегистрированной безработицы в Нижегородской области составил 0,4%. Уровень безработицы в области является самым низким среди регионов Приволжского федерального округа и находится на 3 месте среди регионов России.

Среднедушевые денежные доходы населения Нижегородской области в 2018 году составили 31,6 тыс. рублей в месяц и в действующих ценах выросли на 3,4% в сравнении с 2017 годом. Область занимает 2 место среди регионов Приволжского федерального округа и 18 место в России по уровню среднедушевых денежных доходов населения (по данным за 11 месяцев 2018 года).

Среднемесячная заработная плата (по полному кругу предприятий) по итогам 2018 года составила 32,9 тыс. рублей, что в действующих ценах на 7,2% выше соответствующего периода 2017 года.

Нижегородская область вошла в «двадцатку» лидеров «Рейтинга регионов по качеству жизни» (составленного рейтинговым агентством «РИА Рейтинг»), заняв в нем 16-ю позицию.

**Таблица 9 - Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области в сравнении с Российской Федерацией[[11]](#footnote-11)**

*Январь-сентябрь 2018 г.*

| **Показатели** | **НО** | **РФ** |
| --- | --- | --- |
| Индекс промышленного производства | 103,3 | 103,0 |
| в т.ч. по обрабатывающим производствам | 104,0 | 103,3 |
| Темп роста объема продукции сельского хозяйства всех категорий (в сопоставимых ценах) | 98,8 | 96,7 |
| Ввод жилых домов | 104,2 | 98,1 |
| Темп роста объема оборота розничной торговли (в сопоставимых ценах) | 105,1 | 102,6 |
| Темп роста объема платных услуг населению (в сопоставимых ценах) | 102,4 | 102,8 |
| Среднедушевые денежные доходы (в среднем за месяц с начала года), руб. | 30916,5 | 31064 |
| Темп роста среднедушевых денежных доходов | 104,4 | 104,9 |
| Уровень общей безработицы (по методологии МОТ), % | 4,0  июль-  сентябрь | 4,6  июль-  сентябрь |
| Уровень официально зарегистрированной безработицы (%, на конец отчетного месяца) | 0,4 | 0,9 |
| Темп роста сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних предприятий | 115,9  январь-  август | 130,6  январь-  август |
| Удельный вес прибыльных крупных и средних предприятий в общем количестве, % | 70,5  январь-  август | 69,2  январь-  август |
| (в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не оговорено иное) | | |

**Экономика[[12]](#footnote-12)**

Нижегородская область — один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона стабильно развивается. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет 1,7%.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей промышленности в экономике. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов (по итогам 2017 года занимала 7 место).

Область обладает уникальным научно-техническим потенциалом в сочетании с мощной образовательной базой. По оценкам независимых экспертов Нижегородская область занимает 4 место в Российской Федерации по инновационному потенциалу (после Москвы, Санкт-Петербурга и Республики Татарстан).

Выполнением научных исследований и разработок занимаются 93 организации Нижегородской области, среди них: 3 института Российской Академии наук; более 60 отраслевых НИИ (включая Всероссийский ядерный центр — ВНИИЭФ).

Область известна признанными в мире научными школами: радиофизики и электроники, в том числе физики твердотельных микроструктур; ядерной, лазерной физики; физики высоких энергий; нелинейной динамики; металлоорганической химии; химии высокочистых веществ; микробиологии; высоких технологий в медицине: кардиологии, травматологии и ортопедии.

Открытая дружелюбная политика органов власти региона, направленная на поддержку бизнеса, выгодное географическое положение и развитая инфраструктура во многом способствуют активной интеграции области в систему мировых экономических связей. Область поддерживает внешнеторговые связи со многими странами мира и активно привлекает российских и зарубежных инвесторов. В 2017 году 146 стран ближнего и дальнего зарубежья являлись торговыми партнерами области. У нас успешно развивают бизнес такие компании как «Сольвин», «Метро кэш энд Керри», «Кнауф», «ИКЕА», «Фройденберг», «Хайнекен», «Либхерр», «Сэн-Гобен», «Йозеф Реттенмайер» и многие другие.

Значительный вклад в экономику области вносит малый и средний бизнес. Численность занятых в этой сфере, по оценке, в 2017 году составляла 29,6% от общего числа занятых в экономике области.

***Основные тенденции изменения уровня жизни населения Нижегородской области в 2018 году*[[13]](#footnote-13)**

Общая характеристика уровня жизни населения в 2016-2018 гг.  
представлена в таблице 1.

**Таблица 10 - Показатели уровня жизни населения нижегородской области в 2016-2018гг.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **2016 год** | **2017 год** | **2018 год** |
| 1.Среднедушевые доходы в месяц, руб.  - темп роста, %  *\* с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам 2017 г.* | 30613,8  99,3 | 30741,6  100,4 | 31631,4  102,9 |
| 2. Реальные денежные доходы (в % к соответствующему периоду предыдущего года)  *\* с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам 2017 г.* | 93,4 | 95,9 | 99,0 |
| 3. Среднемесячная заработная плата по полному кругу организаций, руб. | 29399,0 | 30387,1 | 32909,3 |
| 4. Реальная заработная плата по полному кругу организаций (в % к соответствующему периоду предыдущего года) | 101,2 | 102,6 | 103,4 |
| 5. Средний размер начисленной пенсии ( по состоянию на 01.12), руб.  - темп роста (%) | 12222,6  102,9 | 12781,8  104,6 | 13193,4  103,2 |
| 6. Сводный индекс цен (в % к соответствующему периоду предыдущего года) | 105,9 | 104,3 | 103,7 |
| 7. Численность населения с доходами ниже ПМ  - %  - тыс.чел. | 9,6  313,5 | 9,9  321,5 | 9,95  321,7 |

**Денежные доходы населения** включают доходы лиц, занятых предпринимательской деятельностью, выплаченную заработную плату наемных работников (начисленную заработную плату, скорректированную на изменение просроченной задолженности), социальные выплаты (пенсии, пособия, стипендии, страховые возмещения и прочие выплаты), доходы от собственности в виде процентов по вкладам, ценным бумагам, дивидендов и другие доходы.

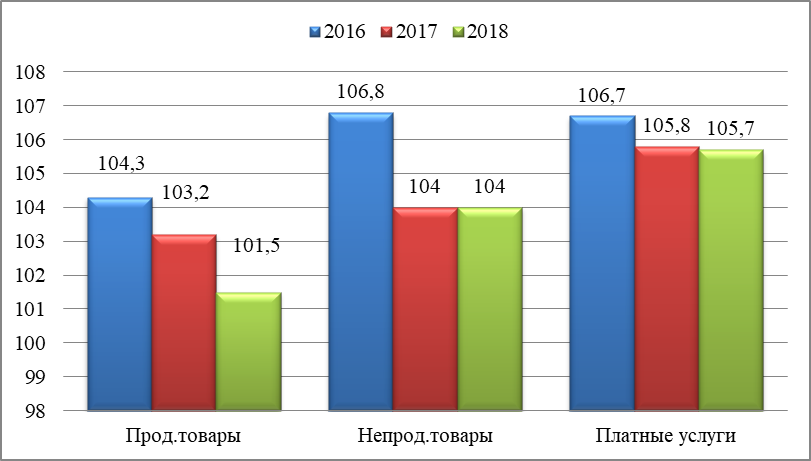
**Реальные располагаемые денежные доходы** – это доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

**Среднедушевые денежные доходы** исчисляются делением общей суммы денежного дохода за отчетный период на численность наличного населения.

**Индекс потребительских цен (ИПЦ)**

Индекс потребительских цен (ИПЦ) измеряет отношение стоимости фиксированного набора товаров и услуг в ценах текущего периода к его стоимости в ценах базисного периода. ИПЦ является одним из важнейших показателей, характеризующих уровень инфляции.

За январь-декабрь потребительская инфляция увеличилась на 3,7% к соответствующему периоду 2017 года (январь-декабрь 2017 г. – на 4,3%).



**Рисунок 14 - Потребительская инфляция в Нижегородской области 2016 – 2018 гг. (в %, к январю-декабрю предыдущего года)**

**Прожиточный минимум** – стоимостная оценка потребительской корзины, а также обязательные платежи и сборы.

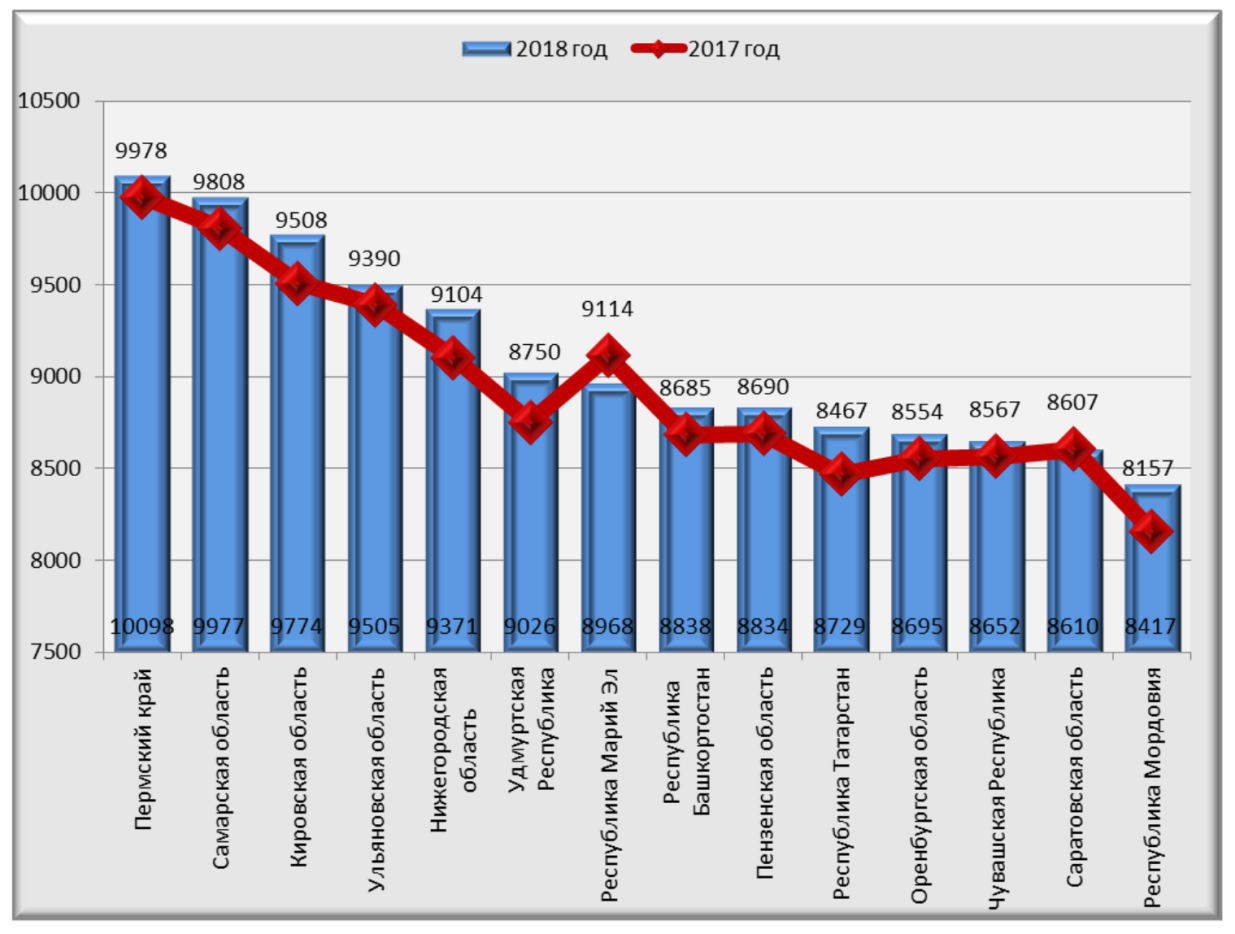
**Потребительская корзина** – необходимые для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности минимальный набор продуктов питания, а также непродовольственные товары и услуги, стоимость которых определяется в соотношении со стоимостью минимального набора продуктов питания.

По итогам IV квартала 2018 года величина прожиточного минимума утверждена в следующем размере.

**Таблица 11 - Прожиточный минимум в IV квартале 2018 года, руб.**

| **Показатели** | **В среднем на душу** | **В том числе по социально-демографическим группам** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **трудоспособные** | **пенсионеры** | **дети** |
| Величина прожиточного минимума  *в том числе* | 9222 | 9952 | 7666 | 9355 |
| Стоимость потребительской корзины  *в том числе* | 8610 | 8855 | 7666 | 9355 |
| *продукты питания* | 4352 | 4475 | 3876 | 4732 |
| *непродовольственные товары* | 2130 | 2191 | 1896 | 2313 |
| *услуги* | 2128 | 2189 | 1894 | 2310 |
| Расходы по обязательным платежам и сборам | 612 | 1097 | - | - |

По сравнению с предыдущим кварталом в среднем на душу населения прожиточный минимум снизился на 265 руб. или на 2,8%. Среднегодовая величина прожиточного минимума в 2018 году в среднем на душу населения составила в регионе 9371 руб., увеличившись на 267 руб. к 2017 году, в том числе за счет роста стоимости минимального продовольственного набора на 144 руб.

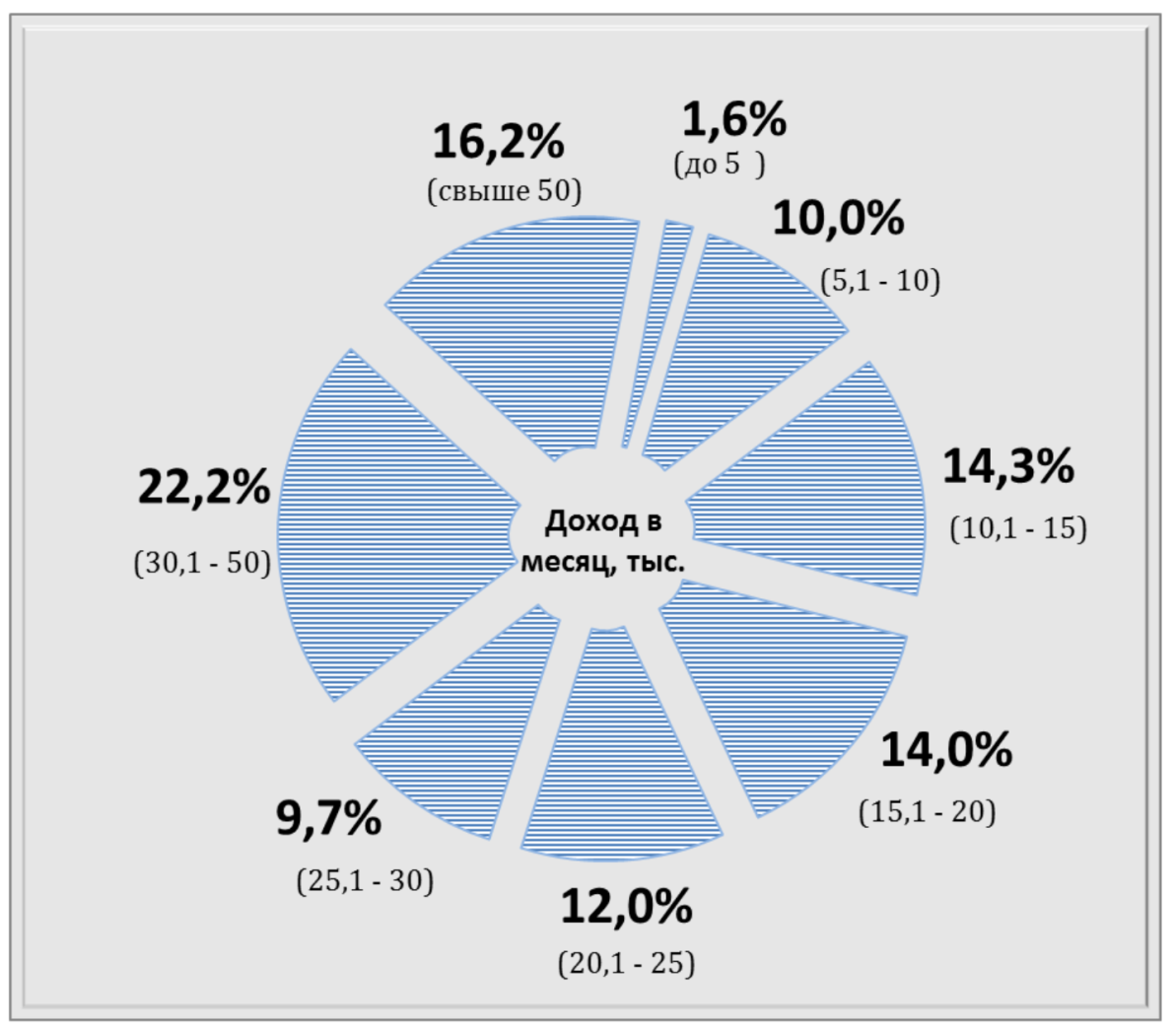


**Рисунок 15 - Динамика стоимости составляющих продовольственного набора в регионах ПФО**

Рост величины прожиточного минимума в среднегодовом выражении отмечен во всех регионах ПФО за исключением Республики Марий Эл, где произошло снижение на 146 руб. Минимальный рост прожиточного минимума зафиксирован в Саратовской области и в Чувашской Республике – 3 руб. и 84 руб. соответственно. В шести регионах прирост составил свыше 100 руб.: в Ульяновской области – 115 руб., в Пермском крае – 120 руб., в Оренбургской области – 140 руб., в Пензенской области – 144 руб., в Республике Башкортостан – 154 руб., в Самарской области – 169 руб. Рост свыше 200 руб. зафиксирован в Мордовии – на 261руб., в Татарстане – на 262 руб., в Кировской области на 266 руб., в Нижегородской области – на 267 руб. и в Удмуртии – на 276 руб.

**Распределение населения области по размеру среднедушевого денежного дохода**

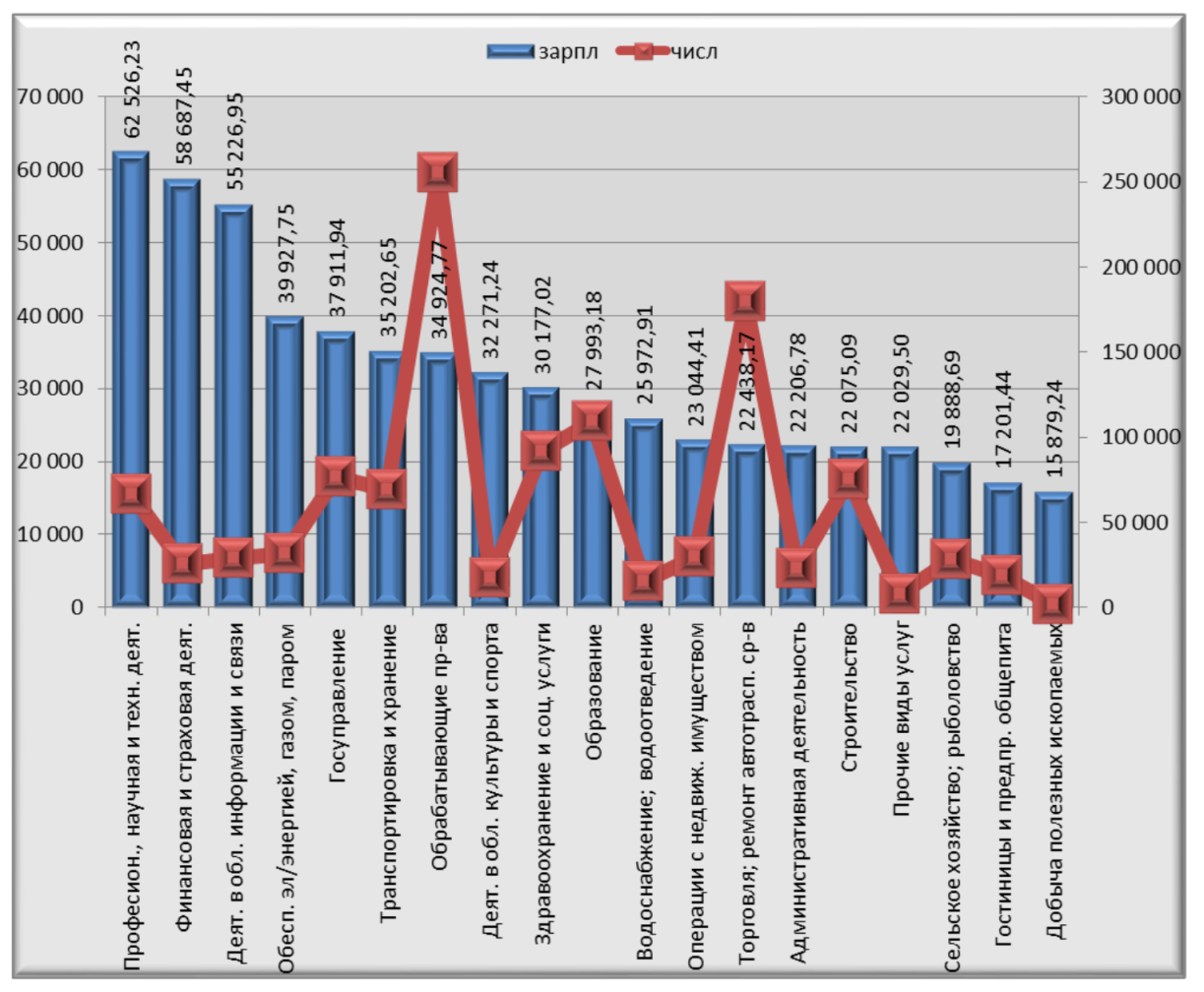
По предварительной оценке Нижегородстата в 2018 году 321,7 тыс. человек или 9,95% от общей численности населения области имели среднедушевые доходы ниже величины прожиточного минимума (в 2017 году – 9,9%).



**Рисунок 16 - Распределение населения Нижегородской области по размеру среднедушевого денежного дохода в 2018 году**

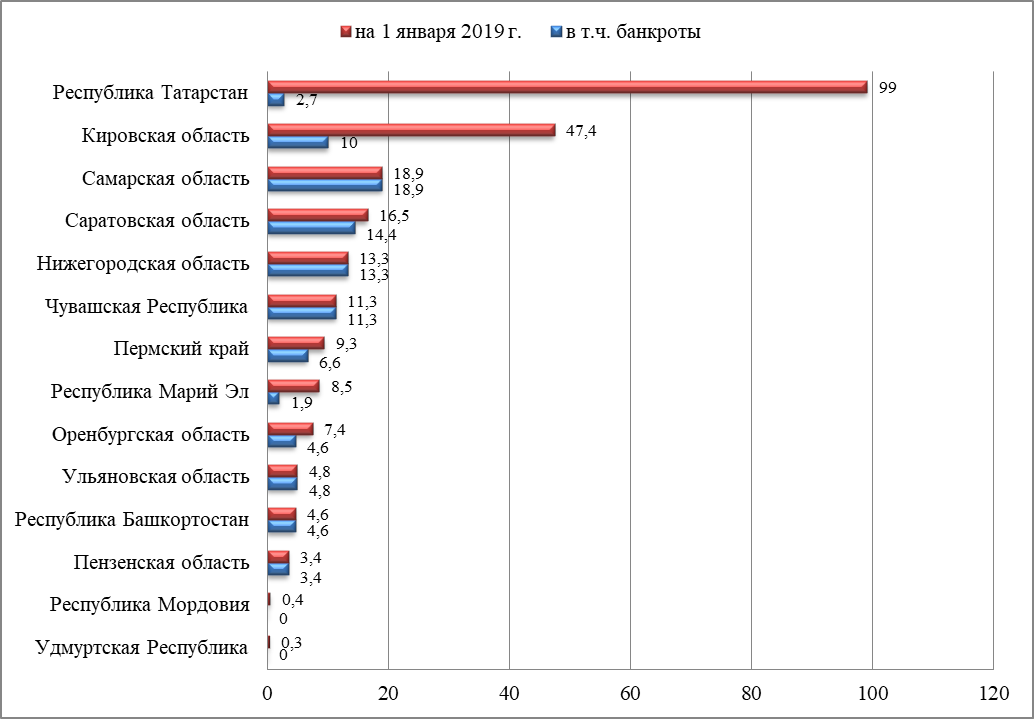
**Среднемесячная начисленная заработная плата** работающих в отраслях экономики определяется делением начисленного месячного фонда заработной платы на среднесписочную численность работающих.

По данным Нижегородстата в январе-декабре 2018 года среднемесячная номинальная заработная плата в организациях Нижегородской области по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилась на 7,2% и составила 32909,3 руб., ее реальный размер увеличился на 3,4% (год назад – на 2,6%).



**Рисунок 17 - Среднемесячная заработная плата и численность работников  
(по полному кругу организаций) в 2018 году, руб.**

**Просроченной задолженностью по заработной плате** работникам считаются фактически начисленные суммы заработной платы, но не выплаченные в срок, установленный коллективным договором или договором на расчетно-кассовое обслуживание, заключенным с банком (расчетно-кассовым центром). В начисленную заработную плату включаются налоги на доходы физических лиц.



**Рисунок 18 - Просроченная задолженность по заработной плате в регионах ПФО (млн. руб.)**

По данным Нижегородстата на 1 января 2019 г. сумма зарегистрированной просроченной задолженности по выплате заработной платы в Нижегородской области составила 13,3 млн. руб. в 2 организациях, находящихся в процессе конкурсного производства.

**Таблица 12 - Показатели уровня жизни населения Нижегородской области  
в сравнении с Российской Федерацией (январь-декабрь 2018 г.)**

| **Показатели** | **Нижегородская область** | **Российская Федерация** |
| --- | --- | --- |
| Индекс потребительских цен (среднегодовой), % | 103,7 | 102,9 |
| Прожиточный минимум в среднем на душу население за 4 квартал, руб. | 9222 | 10213 |
| Среднедушевые денежные доходы, руб. | 31631 | 32598 |
| Реальные располагаемые денежные доходы, в % к январю-декабрю 2018 г. с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам 2017 г. | 98,0 | 99,7 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата, руб. | 32909 | 43445 |
| В % к 2017 г. | 107,2 | 109,9 |
| Реальная заработная плата, в % к январю-декабрю 2017 г. | 103,4 | 106,8 |
| Коэффициент фондов (соотношение дохода 10% наиболее и наименее обеспеченного населения), раз | 14,1 | 15,3 |

**Демографическая обстановка в Нижегородской области за январь - декабрь 2018 года[[14]](#footnote-14)**

По данным Нижегородстата численность постоянного населения Нижегородской области на 1 января 2018 г. составила 3234,8 тыс. человек. По предварительной оценке численность населения на 1 января 2019 г. составила 3214,4 тыс. человек (снижение на 0,6%).

В целом по области уровень смертности превышает уровень рождаемости в 1,5 раза.

По данным Нижегородстата демографическая ситуация в январе – декабре  
2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года выглядит  
следующим образом.

**Таблица 13 - Показатели естественного движения населения**

| **Показатели** | **Человек** | | | **Промилле (на 1000 человек)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2018 г.** | **2017 г.** | **прирост (+), снижение (-)** | **2018 г.** | **2017 г.** |
| Рождаемость | 32003 | 34233 | -2230 | 9,9 | 10,6 |
| Смертность | 48304 | 47655 | 649 | 15 | 14,7 |
| Младенческая смертность | 190 | 183 | 7 | 5,7\* | 5,0\* |
| Естественный прирост (убыль) | -16301 | -13422 |  | -5,1 | -4,1 |
| Браки | 20630 | 22860 | -2230 | 6,4 | 7,1 |
| Разводы | 13544 | 13593 | -49 | 4,2 | 4,2 |
| \*на 1000 родившихся живыми | | | | | |

По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в январе – декабре 2018 года на 1,4% увеличилось число умерших, и на 6,5% уменьшилось число родившихся. Естественная убыль увеличилась на 21,4%. В структуре очередности рождений в январе – декабре 2018 года удельный вес первых детей составил 39,7%, вторых – 42,0%, третьих – 13,7%, четвертых – 3,0%, пятых и более - 1,6% (за январь – декабрь 2017 года, соответственно, 1-х – 41,0%, 2-х – 41,9%, 3-х – 12,8%, 4-х – 2,8%, 5-х и более – 1,4%). Отмечается, что на протяжении четырех последних лет количество детей, рожденных вторыми, превышает количество детей, рожденных первыми.

**Таблица 14 - Структура очередности рождений в январе - сентябре 2018 года**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Всего родившихся, человек** | **в том числе по очередности рождений, человек** | | | | | |
| **первых детей** | **вторых детей** | **третьих детей** | **четвертых детей** | **пятых и более** | **неизвестно** |
| Нижегородская область | 32003 | 12694 | 13451 | 4377 | 962 | 508 | 11 |

Заметное влияние на демографическую ситуацию в области оказывают миграционные процессы.

**Таблица 15 - Общие итоги миграции за январь – декабрь 2018 года**

| **Виды миграции** | **Прибыло** | **Выбыло** | **Миграционный прирост (убыль)** |
| --- | --- | --- | --- |
| Миграция, всего | 76120 | 79851 | -3731 |
| из нее: в пределах России | 68821 | 70896 | -2075 |
| в том числе: внутрирегиональная | 43969 | 43969 |  |
| межрегиональная | 24852 | 26927 | -2075 |
| международная | 7299 | 8955 | -1656 |
| в том числе: с государствами - участниками СНГ | 6224 | 7069 | -845 |
| со странами дальнего зарубежья | 1075 | 1886 | -811 |
| Внешняя (для региона) миграция | 32151 | 35882 | -3731 |

Коэффициент миграционной убыли населения Нижегородской области за  
январь – декабрь 2018 года составил 11,6 на 10000 человек населения.  
Общий итог движения населения за январь - декабрь 2018 года в сравнении  
с аналогичным периодом 2017 года по Нижегородской области выглядит  
следующим образом.

**Таблица 16 - Компоненты изменения численности населения**

| **Показатели** | **Январь-декабрь 2018** | **Январь-декабрь 2018** |
| --- | --- | --- |
| Естественный прирост (убыль) | -16301 | -13422 |
| Миграционный прирос (убыль) | -3731 | 595 |
| Абсолютный прирост (убыль) | -20032 | -12827 |

**Промышленное производство**

Индекс промышленного производства в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,8%, в январе-декабре 2018г. – 102,7%.

Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

**Таблица 17 - Индекс промышленного производства*[[15]](#footnote-15)***

| **Показатели** | **в % к** | |
| --- | --- | --- |
| **соответствующему периоду предыдущего года** | **предыдущему периоду** |
| **2017г.1)** | | |
| январь | 111,0 | 71,1 |
| февраль | 103,3 | 103,6 |
| март | 111,9 | 122,8 |
| **январь-март** | **108,9** |  |
| апрель | 110,0 | 94,8 |
| май | 113,2 | 98,5 |
| июнь | 100,4 | 112,4 |
| **I полугодие** | **108,0** |  |
| июль | 94,5 | 87,3 |
| август | 99,8 | 108,7 |
| сентябрь | 109,4 | 102,0 |
| **январь-сентябрь** | **105,5** |  |
| октябрь | 103,8 | 111,7 |
| ноябрь | 106,0 | 97,9 |
| декабрь | 103,0 | 103,8 |
| **год** | **105,0** |  |
| **2018г.** | | |
| январь | 105,3 | 78,7 |
| февраль | 104,6 | 102,0 |
| март1) | 98,1 | 115,9 |
| **I квартал**1) | **102,5** | **79,5** |
| апрель1) | 104,8 | 97,3 |
| май | 105,7 | 99,9 |
| июнь | 97,7 | 102,4 |
| **II квартал** | 103,1 | 113,0 |
| **I полугодие** | **103,4** |  |
| июль | 99,4 | 91,0 |
| август | 106,0 | 110,7 |
| сентябрь | 98,4 | 92,8 |
| **III квартал** | 102,8 | 101,2 |
| **январь-сентябрь** | **103,3** |  |
| октябрь | 96,0 | 101,4 |
| ноябрь | 97,8 | 100,5 |
| декабрь2) | 104,8 | 111,5 |
| **IV квартал**2) | **99,7** | **111,4** |
| **год**2) | **102,7** |  |
| 1) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации официальной статистической информации по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства.  2) 1-ая оценка (предварительная). | | |

**Сельское хозяйство**

**Производство сельскохозяйственной продукции.** Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в декабре 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3895,6 млн рублей, в январе-декабре 2018г. – 66901,5млн рублей.

**Растениеводство.** В 2018г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, валовой сбор зерна (в весе после доработки) составил 1151,3 тыс. тонн, что на 13,1% меньше, чем в 2017г., валовой сбор картофеля увеличился на 2,4%, овощей открытого и защищённого грунта сократился на 6,6%.

В составе зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий в 2018г. по сравнению с 2017г. отмечается уменьшение валового сбора пшеницы, ржи, ячменя, овса, проса, гречихи, зернобобовых культур.

В структуре производства зерна в хозяйствах всех категорий в 2018г. по сравнению с 2017г. увеличился удельный вес ячменя и тритикале, уменьшился удельный вес пшеницы, ржи, овса, гречихи, зернобобовых культур.

**Таблица 18 Валовый сбор и урожайность основных сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий**

| **Показатели** | **2018г.** | **2018г.в % к2017г.** | **Справочно**  **2017г.** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Зерно (в весе после доработки)** |  |  |  |
| валовой сбор, тыс. тонн | 1151,3 | 86,9 | 1325,1 |
| урожайность, центнеров с одного гектара  убранной площади | 21,2 | 89,1 | 23,8 |
| **Картофель** |  |  |  |
| валовой сбор, тыс. тонн | 757,6 | 102,4 | 740,2 |
| урожайность, центнеров с одного гектара  убранной площади | 208,8 | 104,9 | 199,1 |
| **Овощи открытого и защищённого грунта** |  |  |  |
| валовой сбор, тыс. тонн | 185,8 | 93,4 | 198,9 |
| урожайность овощей открытого грунта, центнеров с одного гектара убранной площади | 250,8 | 91,4 | 274,3 |

**Животноводство**. На конец декабря 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 249,4 тыс. голов (на 4,4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 109,0 (на 4,0% меньше), поголовье свиней – 246,4 (на 44,4% больше), овец и коз – 57,3 (на 20,3% меньше), птицы – 10558,1 тыс. голов (на 2,1% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 14,8% численности крупного рогатого скота, 12,0% – коров, 10,7% – свиней, овец и коз – 78,7% (на конец декабря 2017г. – соответственно, 15,5%, 13,0%, 18,6% и 83,0%).

**Таблица 19 - Динамика поголовья скота в хозяйствах всех категорий**

*на конец месяца; в процентах*

|  | **Крупный рогатый скот** | | **Из него коровы** | | **Свиньи** | | **Овцы и козы** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **к соответст- вующей дате предыдущего года** | **к соответст- вующей дате предыдущего месяца** | **к соответст- вующей дате предыдущего года** | **к соответст- вующей дате предыдущего месяца** | **к соответст- вующей дате предыдущего года** | **к соответст- вующей дате предыдущего месяца** | **к соответст- вующей дате предыдущего года** | **к соответст- вующей дате предыдущего месяца** |
| **2017г.** | | | | | | | | |
| январь | 95,5 | 99,8 | 95,6 | 98,8 | 75,2 | 97,2 | 93,1 | 97,0 |
| февраль | 95,8 | 100,5 | 95,9 | 100,0 | 74,2 | 103,8 | 90,8 | 103,6 |
| март | 96,4 | 101,1 | 95,9 | 99,5 | 73,3 | 99,7 | 90,5 | 96,2 |
| апрель | 96,1 | 99,7 | 95,9 | 99,6 | 72,6 | 100,2 | 89,9 | 104,0 |
| май | 96,3 | 99,5 | 96,1 | 99,1 | 78,9 | 105,2 | 90,6 | 101,6 |
| июнь | 96,7 | 100,8 | 96,3 | 101,1 | 72,3 | 94,0 | 98,5 | 105,0 |
| июль | 96,5 | 99,1 | 96,4 | 99,8 | 75,6 | 100,9 | 98,1 | 97,9 |
| август | 96,9 | 99,5 | 95,6 | 99,1 | 79,8 | 99,0 | 98,4 | 98,3 |
| сентябрь | 97,5 | 98,6 | 97,2 | 100,4 | 85,4 | 97,5 | 99,6 | 99,0 |
| октябрь | 97,2 | 98,9 | 96,6 | 99,2 | 88,8 | 100,3 | 99,9 | 102,1 |
| ноябрь | 96,4 | 98,9 | 96,2 | 99,4 | 90,0 | 99,1 | 99,2 | 98,9 |
| декабрь | 97,7 | 99,9 | 97,2 | 100,3 | 90,4 | 95,1 | 105,4 | 92,2 |
| **2018г.** | | | | | | | | |
| январь | 96,5 | 100,1 | 96,5 | 99,0 | 95,8 | 101,6 | 98,9 | 101,0 |
| февраль | 95,3 | 99,3 | 96,4 | 99,9 | 92,3 | 100,0 | 98,2 | 102,8 |
| март | 95,9 | 101,7 | 97,8 | 100,9 | 90,2 | 97,4 | 107,5 | 105,3 |
| апрель | 95,9 | 99,6 | 97,5 | 99,4 | 93,1 | 103,4 | 107,2 | 103,7 |
| май | 96,3 | 99,9 | 98,3 | 99,8 | 86,0 | 97,2 | 106,2 | 100,7 |
| июнь | 95,2 | 99,7 | 97,1 | 99,9 | 92,2 | 100,7 | 106,1 | 104,9 |
| июль | 95,4 | 99,3 | 97,2 | 99,9 | 89,2 | 97,7 | 105,1 | 97,0 |
| август | 95,6 | 99,7 | 97,8 | 99,6 | 107,5 | 119,2 | 105,1 | 98,3 |
| сентябрь | 96,8 | 99,8 | 97,4 | 100,0 | 120,7 | 109,4 | 99,7 | 93,9 |
| октябрь | 96,4 | 98,4 | 97,1 | 98,9 | 129,1 | 107,4 | 97,7 | 100,0 |
| ноябрь | 96,8 | 99,3 | 97,0 | 99,2 | 137,3 | 105,3 | 97,8 | 99,0 |
| декабрь | 95,6 | 98,7 | 96,0 | 99,3 | 144,4 | 100,0 | 79,7 | 75,0 |

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2018г. по сравнению с соответствующей датой 2017г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 4,6%, коров – на 4,1%, овец и коз – на 6,9%, поголовье свиней увеличилось на 60,2%. На птицефабриках области птицы содержалось на 2,6% больше прошлогоднего.

В январе-декабре 2018г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено 141,7 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), молока – 605,6 тыс. тонн и 1394,5 млн штук яиц.

В сельскохозяйственных организациях (с досчетом до полного круга) в декабре 2018г. по сравнению с декабрем 2017г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 12,2%, молока - на 5,7%, производство яиц уменьшилось на 3,0%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся   
к субъектам малого предпринимательства, в январе-декабре 2018г. составили 6993 килограмм  
(в январе-декабре 2017г. – 6912 килограмм), яйценоскость кур-несушек – 306 шт. яиц (314 шт. яиц).

В январе-декабре 2018г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса крупного рогатого скота по сравнению с аналогичным периодом 2017г.

В январе-декабре 2018г. увеличение объёма производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечено в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

**Строительство**

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в декабре 2018г. составил 22583,1млн рублей, или 100,2%  
(в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-декабре 2018г. – 143554,1млн рублей, или 85,0%.

**Жилищное строительство.** В декабре 2018г. организациями всех форм собственности построено 4616 квартир, в январе-декабре – 17392 квартиры.

**Таблица 20 - Основные социально- экономические показатели Нижегородской области за 2018г**.

| **Показатели** | **Декабрь 2018г.** | **Декабрь 2018г. в % к декабрю  2017г.** | **Январь-декабрь 2018г.** | **Январь-декабрь 2018г. в % к январю-декабрю 2017г.** | **Справочно январь-декабрь 2017г. в % к январю-декабрю 2016г.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс промышленного производства1) |  | 104,8 |  | 102,7 | 105,0 |
| Продукция сельского хозяйства, млн рублей | 3895,6 | 100,4 | 66901,5 | 99,6 | 100,1 |
| Грузооборот транспорта2),  тыс. т-км | 299094,9 | 108,9 | 2957435,4 | 139,4 | 121,4 |
| Оборот розничной торговли,  млн рублей | 70449,6 | 104,3 | 738975,8 | 103,1 | 103,0 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 16176,6 | 102,0 | 181928,2 | 102,6 | 100,9 |
| Внешнеторговый оборот,  млн долларов США3) | 753,14) | 129,85) | 7701,86) | 129,07) | 144,48) |
| в том числе: |  |  |  |  |  |
| экспорт товаров | 484,2 | 142,4 | 4760,1 | 141,7 | 146,3 |
| импорт товаров | 269,0 | 111,9 | 2941,7 | 112,6 | 142,2 |
| Индекс потребительских цен |  | 104,79) |  | 103,7 | 103,19) |
| Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг10) |  | 107,29) |  | 107,9 | 108,69) |
| Реальные располагаемые  денежные доходы населения11) |  | 94,712) |  | 98,013)14) | 95,68)14) |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 32972,94) | 109,35) | 32036,26) | 108,07) | 107,38) |
| реальная |  | 104,75) |  | 104,37) | 102,88) |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек | 6,5 | 85,3 |  |  |  |
| По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».  Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.  По данным Приволжского таможенного управления.  Данные за ноябрь 2018г.  Ноябрь 2018г. в % к ноябрю 2017г.  Данные за январь-ноябрь 2018г.  Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.  Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.  Данные на конец периода за декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к декабрю 2017г. и декабрю 2016г. соответственно.  Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.  Предварительные данные.  Данные за ноябрь 2018г. к в % ноябрю 2017г. Данные уточнены на основе 2 оценки.  Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. Данные уточнены на основе 2 оценки.  В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам  в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г.  № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. составили 97,4%, в январе-ноябре 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г. – 96,1%. | | | | | |

### 3.1.3. Информация о рынке недвижимости

**3.1.3.1. Анализ состояния земель водного фонда и водных ресурсов на территории Нижегородской области.[[16]](#footnote-16)**

В соответствии со статьей 102 Земельного кодекса Российской Федерации к землям водного фонда относятся:

- земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

- земли, занятые гидротехническими и иными сооружения, расположенными на водных объектах.

При этом на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

В зависимости от особенностей режима, физико-географических, морфометрических и иных особенностей водные объекты подразделяют на:

- поверхностные водные объекты (моря или их отдельные части, водотоки (реки, ручьи, каналы), водоемы, болота, природные выходы подземных вод, ледники, снежники);

- подземные водные объекты (бассейны подземных вод, водоносные горизонты)[[17]](#footnote-17).

Территория Нижегородской области относится к бассейну реки Волги – бассейну Каспийского моря, густо покрыта сетью водоемов разного типа - большими и малыми реками, ручьями, озерами, прудами, обводненными песчаными и торфяными карьерами.

По данным федерального государственного бюджетного учреждения науки Института озероведения Российской академии наук среди наиболее крупных рек Нижегородской области: Волга (длина - 3 530 км, площадь водосбора 1 361 000 км), Ока (длина - 1 499 км, площадь водосбора 245 000 км), Ветлуга (длина - 889 км, площадь водосбора 39 400 км), Сура (длина - 841 км, площадь водосбора 67 500 км), Мокша (длина - 656 км, площадь водосбора 51 000 км), Клязьма (длина - 686 км, площадь водосбора 42 500 км), Пьяна (длина - 436км, площадь водосбора 8 060 км), Керженец (длина - 290 км, площадь водосбора 6 140 км), Теша (длина - 311 км, площадь водосбора 8 000 км), Уста (длина - 253 км, площадь водосбора 6 030 км).

Участки Горьковского и Чебоксарского водохранилищ, расположенные на р.Волга, также р.Ока, являются основными рыбохозяйственными водоемами в Нижегородской области.

Горьковское водохранилище - искусственный водоем, образованный плотиной Нижегородской ГЭС и заполненный в 1955-1957 годах. Водохранилище создано в целях решения вопросов энергетики и судоходства. В настоящее время помимо обозначенных целей водоем используется для осуществления промышленного рыболовства и рекреации. Наиболее широко представлено семейство карповых рыб, насчитывающее 20 видов. Однако основу рыбного населения водоема в настоящее время создают четыре вида - лещ, плотва, окунь и тюлька.

Чебоксарское водохранилище - самое молодое водохранилище Волжского каскада, заполненное в 1980 году. Водоем относится к русловым равнинным водохранилищам с очень высоким коэффициентом водообмена. Ввиду незалития водоема до проектной отметки верхний отдел до впадения р.Оки и сама р.Ока сохранили речные условия, где видовой состав рыб отличается от нижерасположенных участков. Доминирующим видом в общей биомассе рыб на всем временном промежутке существования Чебоксарского водохранилища был и остается лещ. Субдоминирующее положение имеют мелкочастиковые виды - плотва и окунь. Кроме них значительную часть рыбного сообщества занимают также густера и чехонь.

Река Ока (основные притоки в пределах области Теша, Велетьма, Кишма, Железница, Клязьма) - крупный правый приток Волги. Для реки характерна широкая долина с развитыми террасами. Правый склон долины в пределах Нижегородской области высокий и обрывистый, рассеченный долинами впадающих ручьев и оврагами. В пойме реки широко развиты озера-старицы. На Нижегородскую область приходится участок нижнего течения реки протяженностью около 270 км, преимущественно вдоль границы с Владимирской областью.

Для рек Нижегородской области характерно снеговое питание: 60-80% годового стока дают талые снеговые воды, 15-20% - грунтовые воды и 5-15% - дождевые. На всех реках наблюдается весеннее половодье, связанное с таянием снега, с резким повышением уровня воды. Летом и зимой отмечается межень. В летний период меженный уровень периодически нарушается кратковременными паводками.

Реки Нижегородской области покрываются льдом в конце ноября, вскрытие происходит во второй декаде апреля.

Нижегородская область отличается большим количеством озер разнообразного происхождения. Наиболее распространены в области озера в долинах рек - Ветлуги, Пьяны, Керженца и другие в виде преимущественно небольших пойменных озер-стариц. Такие пойменные озера имеют небольшие глубины, для них характерна, как правило, подковообразная или вытянутая вдоль русла реки форма. Их водный режим тесно связан с водным режимом рек. Берега многих пойменных озер зарастают водной растительностью, их дно сложено илом или песчанисто-глинистыми осадками. Самые крупные пойменные озера приурочены к долине реки Оки - озера Свято, Кусторка, Витерево.

Наряду с пойменными озерами в области встречаются также карстовые озера и озера древних котловин выдувания. Карстовые озера широко распространены в южных районах, в местах близкого к поверхности залегания карстующихся пород. Известна группа Пустынских озер в русле реки Сережи, включающая озера Великое, Свято, Долгое, Глубокое, Кругленькое и др. К наиболее крупным карстовым на территории Нижегородской области относятся озера Святое Дедовское (1,18 км), Вадское (0,56 км), Тосканка (1,26 км), Большое Унзово (0,52 км) и др. В местах более глубокого залегания карстующихся толщ образуются суффозионно-карстовые озера, как, например, Степуринское, Святое Пионерское, Исаевское, Долгое и другие озера в Володарском районе.

Сложное происхождение имеют некоторые озера междуречья рек Керженца и Ветлуги, расположенные в местах глубокого (более 100 м) залегания карстующихся пород, - Нестиар, Культей, Светлое, Кузьмияр, Малое Плотово, Рыжан и другие озера в Воскресенском и Воротынском районах, на образование которых повлияли не только карстовые процессы. Территория области в период последнего четвертичного (Валдайского) оледенения не покрывалась оледенением, однако ледник оказывал косвенное влияние на местность и котловины этих озер формировались в результате эоловых процессов, действовавших в период деградации ледника в условиях перигляциального климата.

Озера Мантурово (0,26 км) и Ардино (1,11 км) в Лысковском районе, а также озеро Большое Полюшкино (0,68 км) Воротынского района приурочены к длинным русловидным понижениям на поверхности перигляциальных террас и возможно являются остатками плесов древних рек, исчезнувших после деградации ледникового покрова.

Наиболее крупные озера области - Пырское и Большое Плотово (2,72 и 2,46 кмсоответственно) также характеризуются сложным происхождением. Возможно, эти водоемы сформировались в результате торфяно-суффозионных процессов (проседания объемов торфа на дно).

В общей сложности на территории области находится более 7500 водоемов различного генезиса и размера площадью более 0,1 га. Доля искусственных водоемов превышает 70%. При этом естественных озер площадью более 1 га в области около 520, в том числе более 20 га - 72, а более 1 км - 9. Более 5000 водоемов имеют площади от 0,1 до 1 га. Среди искусственных водоемов распространение имеют водохранилища, пруды, котлованы и озера, оставшиеся на месте торфяных выработок. Общая площадь водного покрытия области составляет около 770 км, в том числе естественными озерами - около 65 км. Общие ресурсы лимнических вод - около 2,6 км.

**3.1.3.2.** **Обзор сегментов рынка земельных участков Нижегородской области.**

Источником информации для анализа рынка земельных участков Нижегородской области послужили данные о предложениях к продаже земельных участков, размещенных на сайтах [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и [www.gipernn.ru](http://www.gipernn.ru) в 2018 году.

На основании полученной из вышеуказанных источников информации выявлено, что на рынке земельных участков Нижегородской области представлены следующие сегменты:

- Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная).

- Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка.

- Предпринимательство.

- Отдых (рекреация).

- Производственная деятельность.

- Сельскохозяйственное использование.

Далее приведена сводная информация о рынке земельных участков Нижегородской области.

40% предложений - предложения земельных участков, расположенных в близлежащих районах от областного центра: Балахнинский, Богородский, Кстовский районы, городской округ Бор, городской округ Дзержинск.

**Таблица 21 - Информация об удельных ценах предложений к продаже на рынке земельных участков Нижегородской области**

| **Наименование сегмента** | **Кол-во объектов** | **Минимальное значение удельной цены, руб./ кв. м** | **Максимальное значение удельной цены, руб./ кв. м** | **Среднее значение удельной цены, руб./ кв. м** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная) | 2 | 5 555,6 | 7 500,00 | 6 527,80 |
| Отдых (рекреация) | 5 | 50,29 | 490,00 | 181,66 |
| Предпринимательство | 6 | 6,15 | 300,00 | 106,00 |
| Производственная деятельность | 7 | 10,53 | 123,26 | 68,30 |
| Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка | 110 | 1,42 | 2 333,33 | 510,74 |
| Сельскохозяйственное использование | 12 | 1,11 | 133,33 | 22,38 |
| Общий итог | 142 | 1,11 | 7 500,00 | 503,72 |

В связи с тем, что рынок земельных участков ограничен, отсутствует репрезентативная база по продаже земельных участков в большинстве сегментов. Далее в обзоре рынка будут проанализированы сегменты, к которым в рамках настоящего Отчета были отнесены земельные участки в составе земель «водный фонд» на территории Нижегородской области.

*Общественное использование*

Данный сегмент является не активным на ранке земельных участков Нижегородской области, предложений к продаже земельных участков, относящихся к сегменту «Общественное использование» не выявлено.

Учитывая ограниченность предложения к продаже объектов общественного использования, корректировки по фактору «площадь» и «инженерная инфраструктура» определены на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – земельные участки, 2017, таблица 122, 138.

Анализ приложения № 1 Методических указаний и классификатора № 540 показал, что сегмент «Общественное использование» включает в себя земельные участки для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека (административные здания делового назначения, объекты образования, науки и здравоохранения, социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и религии).

В соответствии с данными Справочника Лейфера – земельные участки 2017, таблица 5, данные объекты входят в группу участков земельные участки под офисно-торговую застройку.

Таблица 22 – Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Общественное использование»[[18]](#footnote-18)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки под офисно-торговую застройку** | | | | | | |
| **Площадь, га** | | **Аналог** | | | | |
| **<0,1** | **0,1-0,5** | **0,5-1,0** | **1,0-3,0** | **≥3** |
| **Объект оценки** | **<0,1** | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,33 | 1,38 |
| **0,1-0,5** | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,24 |
| **0,5-1,0** | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,14 |
| **1,0-3,0** | 0,75 | 0,84 | 0,91 | 1,00 | 1,04 |
| **≥3** | 0,72 | 0,80 | 0,88 | 0,96 | 1,00 |

Таблица 23 – Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Общественное использование»[[19]](#footnote-19)

| **Показатель** | **Среднее значение** | **Расширенный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,16 | 1,09 | 1,22 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,15 | 1,09 | 1,21 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16 | 1,10 | 1,22 |

*Производственная деятельность*

Общее количество предложений: 7 объектов.

Данный сегмент является не активным на ранке земельных участков Нижегородской области, предложения к продаже носят единичный характер.

57% предложений - предложения земельных участков, расположенных в близлежащих районах от областного центра: Кстовском, Богородском, городской округ Дзержинск.

**Таблица 24 - Информация об удельных ценах предложений к продаже земельных участков с видом использования «Производственная деятельность»**

| **Район (местоположение)** | **Количество предложений** | **Доля** | **Удельная цена предложения, руб./кв. м** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальная** | **максимальная** | **средняя** |
| Кстовский район | 2 | 28,57% | 47,06 | 86,96 | 67,01 |
| Семеновский городской округ | 2 | 28,57% | 10,53 | 123,26 | 66,90 |
| Богородский район | 1 | 14,28% | 35,00 | 35,00 | 35,00 |
| Навашинский район | 1 | 14,28% | 80,29 | 80,29 | 80,29 |
| Городской округ Дзержинск | 1 | 14,28% | 95,00 | 95,00 | 95,00 |
| Общий итог | **7** | **100,00%** | **10,53** | **123,26** | **68,30** |

Учитывая ограниченность предложения к продаже объектов сегмента «Производственная деятельность», корректировка по фактору «площадь» и «инженерная инфраструктура» определены на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – земельные участки, 2017, таблица 121, 138.

**Таблица 25- Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Производственная деятельность»[[20]](#footnote-20)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки под индустриальную застройку** | | | | | | |
| **Площадь, га** | | **Аналог** | | | | |
| **<1** | **1-2,5** | **2,5-5** | **5-10** | **≥10** |
| **Объект оценки** | **<1** | 1,00 | 1,06 | 1,15 | 1,23 | 1,27 |
| **1-2,5** | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,20 |
| **2,5-5** | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,11 |
| **5-10** | 0,81 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| **≥10** | 0,79 | 0,84 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

**Таблица 26 - Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Производственная деятельность»[[21]](#footnote-21)**

| **Показатель** | **Среднее значение** | **Расширенный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,16 | 1,10 | 1,22 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,16 | 1,10 | 1,22 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16 | 1,09 | 1,22 |

*Водные объекты*

Данный сегмент является не активным на ранке земельных участков Нижегородской области, предложений к продаже земельных участков, относящихся к сегменту «Водные объекты» не выявлено.

Учитывая ограниченность предложения к продаже объектов общественного использования, корректировки по фактору «площадь» и «инженерная инфраструктура» определены на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – земельные участки, 2017, таблица 125, 138.

**Таблица 27 – Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Отдых (рекреация)»[[22]](#footnote-22)**

| **Земельные участки под объекты рекреации** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь, га** | | **аналог** | | | |
| **<1** | **1-3** | **3-10** | **≥10** |
| **объект оценки** | **<1** | 1,00 | 1,07 | 1,19 | 1,24 |
| **1-3** | 0,94 | 1,00 | 1,12 | 1,16 |
| **3-10** | 0,84 | 0,90 | 1,00 | 1,04 |
| **≥10** | 0,81 | 0,86 | 0,96 | 1,00 |

**Таблица 28 – Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Отдых (рекреация)»[[23]](#footnote-23)**

| **Показатель** | **Среднее значение** | **Расширенный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,18 | 1,10 | 1,25 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,16 | 1,09 | 1,23 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16 | 1,09 | 1,23 |

*Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка*

Общее количество предложений: 110 объектов.

39% предложений - предложения земельных участков, расположенных в близлежащих районах: Балахнинском, Богородском, Кстовском, городской округ Бор, городской округ Дзержинск.

**Таблица 29 - Информация об удельных ценах предложений к продаже земельных участков с видом использования «**Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка**»**

| **Район (местоположение)** | **Количество предложений** | **Доля** | **Удельная цена предложения, руб./кв. м** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальная** | **максимальная** | **средняя** |
| Кстовский район | 15 | 13,63% | 93,33 | 2 286,59 | 968,59 |
| Богородский район | 9 | 8,18% | 3,89 | 926,67 | 462,58 |
| Дальнеконстантиновский район | 4 | 3,63% | 126,67 | 778,57 | 376,31 |
| Арзамасский район | 12 | 10,90% | 35 | 2 333,33 | 724,65 |
| Шатковский район | 1 | 0,90% | 333,33 | 333,33 | 333,33 |
| Балахнинский район | 12 | 10,90% | 142,86 | 2 000,00 | 757,39 |
| Воскресенский район | 11 | 10,00% | 31,52 | 1 500,00 | 274,03 |
| Ковернинский район | 3 | 2,72% | 2,74 | 86,67 | 43,53 |
| Лысковский район | 5 | 4,54% | 112,00 | 483,33 | 210,28 |
| Бутурлинский район | 3 | 2,72% | 1,42 | 116,67 | 51,03 |
| Володарский район | 2 | 1,81% | 250,00 | 375,00 | 312,50 |
| Воротынский район | 4 | 3,63% | 89,29 | 200,00 | 145,24 |
| Лукояновский район | 2 | 1,81% | 50,00 | 240,00 | 145,00 |
| Перевозский район | 1 | 0,90% | 222,22 | 222,22 | 222,22 |
| Спасский район | 1 | 0,90% | 75,00 | 75,00 | 75,00 |
| Сосновский район | 4 | 3,63% | 25,71 | 125,00 | 68,97 |
| Городецкий район | 6 | 5,45% | 250,00 | 1 707,32 | 706,23 |
| Семеновский городской округ | 3 | 2,72% | 52,17 | 100,00 | 83,36 |
| Сокольский район | 1 | 0,90% | 2,78 | 2,78 | 2,78 |
| Городской округ Дзержинск | 1 | 0,90% | 2 243,59 | 2 243,59 | 2 243,59 |
| Чкаловский район | 4 | 3,63% | 30,00 | 343,75 | 215,46 |
| Городской округ Бор | 6 | 5,455 | 62,50 | 2 250,00 | 642,06 |
| Общий итог | **110** | **100,00%** | **1,42** | **2 333,33** | **510,74** |

На основании проведенного анализа, корректировка по фактору «площадь» будет определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки», авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., таблица 124.

**Таблица 30 - Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «**Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка**»[[24]](#footnote-24)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки под ИЖС** | | | | | | |
| **Площадь, га** | | **аналог** | | | | |
| **<1500** | **1500-3000** | **3000-6000** | **6000-10000** | **≥10000** |
| **Объект оценки** | **<1500** | 1,00 | 1,05 | 1,15 | 1,24 | 1,27 |
| **1500-3000** | 0,95 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,21 |
| **3000-6000** | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,11 |
| **6000-10000** | 0,81 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| **≥10000** | 0,78 | 0,83 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

Наличие возможности подключения на земельном участке к инженерной инфраструктуре является одним из основных факторов стоимости земельного участка. В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также водоснабжение, канализация, отопление. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Учитывая ограниченность информации о наличии коммуникаций, корректировка по фактору «инженерная инфраструктура» определена на основании данных приведенных в Справочнике оценщика недвижимости – земельные участки, 2017, таблица 138.

**Таблица 31 - Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «**Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка**»[[25]](#footnote-25)**

| **Показатель** | **Среднее значение** | **Расширенный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,18 | 1,10 | 1,25 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,19 | 1,11 | 1,27 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,18 | 1,10 | 1,26 |

3.2. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Указаниями, и обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Указаниями

Определение перечня ценообразующих факторов осуществлялось на основе проведенного анализа информации о рынке объектов недвижимости, информации о внешней среде объектов недвижимости.

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

Ценообразующие факторы можно разделить на три основных типа:

- факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;

- факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;

- фактора, характеризующие объект недвижимости.

### 3.2.1. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями.

Примерный перечень ценообразующих факторов, которые могут быть использованы при определении кадастровой стоимости, приведен в Приложении №3 к Методическим указаниям. В соответствии с п.5.1 Методических указаний отказ от использования ценообразующих факторов должен быть обоснован. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов приведено в Таблице ниже.

**Таблица 32 – Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов**

| **Наименование группы ценообразующих факторов** | **Номер ценообразующего фактора** | **Наименование ценообразующего фактора, приведенного в Приложении №3 к Методическим указаниям.** | **Сведения об использовании фактора** | **Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки (общие сведения)** | 1 | Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | Используется | - |
| 2 | Площадь земельного участка | Используется | - |
| 3 | Фактическое использование | Используется | - |
| 4 | Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) | Не используется | Сведения о протяженности границ не являются характеристикой, учитываемой в ЕГРН. Региональные геоинформационные системы, содержащие сведения о протяженности границ земельного участка на территории области отсутствуют. Таким образом, невозможно обеспечить достоверность информации о значениях ценообразующего фактора как для объектов оценки, так и для объектов аналогов. |
| 5 | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | Не используется | В связи с тем, что в рамках массовой оценки объективно измерить влияние обременений (ограничений) на стоимость объектов оценки не представляется возможным, то Исполнитель исходил из допущения, что влияние таких обременений (ограничений) стремится к нулю, ввиду того, что он одновременно может являться как ценоповышающим, так и ценопонижающим фактором. |
| 6 | Характеристики застройки земельного участка | Не используется | В соответствии с приложением №3 Методических указаний данный фактор определяется как «Отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка». В связи с тем, что в перечне объектов оценки не по всем объектам содержатся сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельном участке, достоверно определить значение данного фактора невозможно. |
| **Земельные участки (дополнительные характеристики сегмента «Сельскохозяйственное использование»)** | 7 | Вид угодий | Не используется | Указанные факторы могут быть использованы для определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного использования. В связи с тем, что объектами оценки являются земельные участки в составе земель водного фонда, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки в рамках настоящего Отчета. |
| 8 | Нормативная урожайность | Не используется |
| 9 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | Не используется |
| 10 | Каменистость почв | Не используется |
| 11 | Засоление почв | Не используется |
| 12 | Солонцеватость почв | Не используется |
| 13 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта | Не используется |
| 14 | Карбонатность почв | Не используется |
| 15 | Уплотнение почв | Не используется |
| 16 | Переувлажнение | Не используется |
| 17 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | Не используется |
| 18 | Пестрота почвенного покрова | Не используется |
| 19 | Удаленность от рынков сбыта | Не используется |
| **ОКС** | 20 | Вид разрешенного использования | Не используется | Указанные факторы могут быть использованы для определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства. В связи с тем, что объектами оценки являются земельные участки в составе земель водного фонда, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки в рамках настоящего Отчета. |
| 21 | Назначение | Не используется |
| 22 | Фактическое использование | Не используется |
| 23 | Площадь, иная характеристика | Не используется |
| 24 | Плотность застройки земельного участка | Не используется |
| 25 | Плотность застроенности земельного участка | Не используется |
| 26 | Количество надземных этажей | Не используется |
| 27 | Количество подземных этажей | Не используется |
| 28 | Этажность | Не используется |
| 29 | Этаж расположения | Не используется |
| 30 | Материал основных несущих конструкций | Не используется |
| 31 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство) | Не используется |
| 32 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | Не используется |
| 33 | Дата установления состояния | Не используется |
| 34 | Капитальность объекта | Не используется |
| 35 | Планировка | Не используется |
| 36 | Наличие обременений (ограничений) ОКС | Не используется |
| **Сведения о местоположении** | 37 | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее) | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| 38 | Линия застройки ОКС | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах в связи с тем, что он характерен только для объектов расположенных в населенных пунктах. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов (межселенная территория). |
| 39 | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| 40 | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее) | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| 41 | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешенного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| **Сведения об инженерной инфраструктуре:** | 42 | Категория, проектная мощность линейного объекта | Не используется | Указанный фактор может быть использован для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – «Сооружений». В связи с тем, что объектами оценки являются земельные участки в составе земель водного фонда, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки в рамках настоящего Отчета. |
| 43 | Класс линейного объекта | Не используется | Указанный фактор может быть использован для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости – «Сооружений». В связи с тем, что объектами оценки являются земельные участки в составе земель водного фонда, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценки в рамках настоящего Отчета. |
| 44 | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| 45 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| 46 | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| 47 | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | Используется |  |
| **Прочие сведения:** | 48 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 49 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 50 | Наличие в сельском населенном пункте магазина | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах в связи с тем, что он характерен только для объектов расположенных в населенных пунктах. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов (межселенная территория). |
| 51 | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах в связи с тем, что он характерен только для объектов расположенных в населенных пунктах. Оцениваемые земельные участки преимущественно расположены вне границ населенных пунктов (межселенная территория). |
| 52 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| 53 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков | Не используется | По результатам анализа рыночной информации было выявлено отсутствие предложений к продаже и сделок с земельными участками, располагаемыми в зонах особого режима использования, в связи с чем определить размер влияния данного фактора на стоимость участка не представилось возможным. |
| 54 | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | Не используется | Анализ места расположения земельных участков и подобранных аналогов показал, что данные объекты не относятся к организованным промышленным зонам, в связи с чем ценообразующий фактор «принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне» не использовался в дальнейших расчетах |
| 55 | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |
| 56 | Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | Не используется | В рамках настоящего Отчета данный ценообразующий фактор не использовался в расчетах ввиду не выявленного размера его влияния на стоимость земельных участков в составе земель водного фонда |

### 3.2.2. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

При определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда не использовались ценообразующие факторы, не предусмотренные Методическими указаниями.

### 3.2.3. Источники сведений о ценообразующих факторах, используемых при определении кадастровой стоимости.

Далее в таблице приведен перечень ценообразующих факторов, используемых при определении кадастровой стоимости, и источники сведений о них.

**Таблица 33 – Перечень ценообразующих факторов, используемых при определении кадастровой стоимости, и источники сведений о них**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование ценообразующего фактора** | **Источник сведений о значении ценообразующего фактора** |
| Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19.  Сведения, полученные от органов местного самоуправления Нижегородской области  Для объектов аналогов – сведения, приведенные в тексте объявления. |
| Площадь земельного участка | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19.  Для объектов аналогов – сведения, приведенные в тексте объявления. |
| Фактическое использование | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19.  Сведения, полученные от органов местного самоуправления Нижегородской области.  Для объектов аналогов – сведения, приведенные в тексте объявления. |
| Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | Сведения, полученные от органов местного самоуправления Нижегородской области.  Для объектов аналогов – сведения, приведенные в тексте объявления. |

3.3. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

В соответствии с п. 1.3. Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

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

В связи с тем, что объектами оценки являются земельные участки в составе земель водного фонда, а также принимая во внимание отсутствие репрезентативной базы рыночной информации по оцениваемым объектам, в рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости осуществлялось с применением сравнительного похода с использованием метода типового (эталонного) земельного участка.

При этом в рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость была проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с п. 1.16. Методических указаний. В случае если, кадастровая земельного участка оказалась ниже стоимости затрат на межевание, то кадастровая стоимость приравнивалась к стоимости затрат на межевание.

Обоснование выбора подходов и методов, использованных при определении кадастровой стоимости, приведено в п. 3.6. Отчета

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

В соответствии с требованиями главы 6 Методических указаний в процессе определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны.

Целью оценочного зонирования является представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики типовых объектов недвижимости (земельных участков и (или) других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования. Данные, используемые в расчетах, должны быть нанесены на картографический материал.

В соответствии с п. 6.1. Методических указаний оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация. В рамках настоящего отчета объектами оценки являются земельные участки в составе земель водного фонда. В результате проведенного анализа рынка недвижимости, было выявлено, что в печатных изданиях, на сайтах в сети «Интернет» и иных общедоступных источниках информации отсутствует информация о продаже или аренде земельных участков в составе земель водного фонда.

Учитывая вышеизложенное, а также руководствуясь положениями Методических указаний, о том, что оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация, оценочное зонирование земельных участков в составе земель водного фонда не проводилось.

3.5. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценки, в целях их группировки

### 3.5.1. Первичная группировка земельных участков на основе сегментации объектов недвижимости

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

Группировка объектов недвижимости проводилась на основании результатов анализа информации о рынке недвижимости, в том числе с учетом сложившихся сегментов рынка недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов для каждого исследуемого объекта недвижимости.

Перечень земельных участков, отнесенных к категории земли водного фонда, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития РФ №74 от 20.02.2017 г., был передан письмом от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19 Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области, с изменениям, переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19.

В перечень объектов оценки включено 65 земельных участков.

В соответствии с п.3.1 Методических указаний Перечень был преобразован в формат xls, xlsx и дополнен столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости».

Столбец «Вид использования объектов недвижимости» был заполнен на основе Приложения №1 к Методическим указаниям. Вид использования определялся с учетом:

- вида разрешенного использования земельного участка;

- вида разрешенного использования ОКС, в том числе на основе технической документации на него;

- фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС.

Дополнительно была проанализирована информация об объектах недвижимости, кадастровая стоимости которых была оспорена в порядке, установленном законодательством РФ.

По информации, предоставленной Управлением Росреестра по Нижегородской области письмами №11-24354-нк/18 от 27.12.2018 и №11-02076-их/19 от 07.02.2019 г. (Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации\Росреестр) кадастровая стоимость земельных участков в составе земель водного фонда в период с 01.01.2012 г. по 31.12.2018 г. не оспаривалась. Декларации о характеристиках объектов недвижимости, предусмотренные пунктом 3 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» не поступали.

В соответствии с п. 3.1. Методических указаний перечень земельных участков в составе земель водного фонда был согласован с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости. Письменные подтверждения указанных органов приведены в Приложении 1.4 Результаты обработки информации, содержащейся в перечне.

Результаты обработки перечней в соответствии с частью 9 статьи 13 Федерального закона «№237-ФЗ от 03.07.2016 г. были размещены Министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с п. 9.2.2. Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов:

1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»

2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

3 сегмент «Общественное использование»

4 сегмент «Предпринимательство»

5 сегмент «Отдых (рекреация)»

6 сегмент «Производственная деятельность»

7 сегмент «Транспорт»

8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»

9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»

10 сегмент «Использование лесов»

11 сегмент «Водные объекты»

12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»

13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»

14 сегмент «Иное использование»

Все земельные участки группировались с присвоением кода согласно следующему правилу:

АА:ВВВ.СС…DD, где

АА:ВВВ – сегмент первый уровень и группа (второй уровень) – обязательный к указанию код расчета вида использования. Указанные коды проставлялись в соответствии с Приложением №1 Методических указаний.

СС – номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD – номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментирование и группировка первого и второго уровней (AA:BBB) обязательны к указанию для всех земельных участков.

В результате проведения группировки земельных участков в составе водного фонда было выделено 4 сегмента. Далее в таблице приведены результаты анализа состава земельных участков в разрезе сегментов.

**Таблица 34 – Состав земельных участков в разрезе сегментов и групп**

| **Номер сегмента** | **Наименование вида использования** | **Код расчета вида использования** | **Количество ЗУ** |
| --- | --- | --- | --- |
| **3 сегмент «Общественное использование»** | Религиозное использование. Размещение ОКС, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, скиты, мечети, синагоги, молельные дома) | 03:071 | 1 |
| Культурное развитие в целом | 03:060 | 1 |
| **6 сегмент «Производственная деятельность»** | Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи, и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники | 03:012 | 1 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Размещение ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 03:093 | 1 |
| Недропользование. Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) способом | 06:010 | 2 |
| Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 06:090 | 1 |
| Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений | 07:020 | 1 |
| Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11:030 | 42 |
| **11 сегмент «Водные объекты»** | Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены) | 11:010 | 1 |
| **13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»** | Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом | 02:020 | 1 |
| Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13:011 | 13 |
| **ИТОГО:** | | | **65** |

Результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, и результаты проведенной группировки (для каждого объекта недвижимости) приведены в Приложении 2.3. «Результаты группировки ОН».

Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен, отсутствуют, в связи, с чем отдельное приложение к Отчету не оформлялось.

### 3.5.2. Группировка земельных участков

Для целей определения кадастровой стоимости все земельные участки были разбиты на подгруппы в зависимости от вида использования, местоположения, площади объекта. Далее в табличной форме представлено описание сформированных подгрупп.

**Таблица 35- Группировка земельных участков**

| **Наименование группы[[26]](#footnote-26)** | **Номер подгруппы** | **Наименование подгруппы** | **Номер подгруппы** | **Наименование подгруппы** | **Номер подгруппы** | **Наименование подгруппы** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 группа. Сегмент "Общественное использование" | 1.1. | Церковь | - | - | - | - |
| 1.2. | Памятник | - | - | - | - |
| 2 группа. Сегмент "Производственная деятельность" | 2.1. | Гидротехнические сооружения | 2.1.1. | Гидротехнические сооружения (г. Бор) | - | - |
| 2.1.2. | Гидротехнические сооружения (Городецкий район) | 2.1.2.1 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью менее 1 га) |
| 2.1.2.2 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью от 2,5 га до 5 га) |
| 2.1.2.3 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью от 5 га до 10 га) |
| 2.1.3. | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район) | 2.1.3.1 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью менее 1 га) |
| 2.1.3.2 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 1 га до 2,5 га) |
| 2.1.3.3 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 2,5 га до 5 га) |
| 2.1.3.4 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 5 га до 10 га) |
| 2.1.3.5 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью свыше 10 га) |
| 2.2. | Коммунальное обслуживание – водозабор | - | - | - | - |
| 2.3. | Недропользование | 2.3.1 | Недропользование (Вачский район) | - | - |
| 2.3.2 | Недропользование (Павловский район) |  |  |
| 2.4. | Автомобильный транспорт | - | - | - | - |
| 2.5. | Склады | - | - | - | - |
| 2.6. | Гидрометеорология | - | - | - | - |
| 3. Сегмент "Водные объекты" | 3.1. | Рекреация | - | - | - | - |
| 4. Сегмент "Садоводство, огородничество и малоэтажная жилая застройка" | 4.1. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь менее 1500 кв.м. | - | - | - | - |
| 4.2. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь от 1500 кв.м. до 3000 кв.м. | - | - | - | - |
| 4.3. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь от 3000 кв.м. до 6000 кв.м. | - | - | - | - |

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

**Основными подходами к оценке стоимости недвижимости являются:**

- сравнительный подход;

- доходный подход;

- затратный подход.

### 3.6.1. Доходный подход

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход рекомендуется применять при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

Использование доходного подхода возможно как для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, так и для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. В зависимости от выбранного способа использования применяется та или иная группировка объектов недвижимости. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировка, а для другого – второй.

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;

- методом дисконтирования денежных потоков.

Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования.

**Обоснование отказа от использования подхода**

Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования. При прямой капитализации осуществляется анализ и оценка чистого операционного дохода текущего года использования актива при условии, что актив находится в стадии генерации типичных доходов, и коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтирования денежных потоков – прогноз ежегодного чистого операционного дохода в процессе использования актива, расчет ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентами их преобразования в текущую стоимость.

В результате анализа рынка недвижимости на территории Нижегородской области, было выявлено, что в открытых источниках информации отсутствуют необходимые сведения по аналогичным объектам недвижимости, без которых реализация доходного подхода является невозможной. Таким образом, корректное использование доходного подхода при определении кадастровой стоимости невозможно, в связи с чем в рамках настоящего отчета доходный подход не использовался.

### 3.6.2. Затратный подход

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

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

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;

- земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков);

- земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок.

Затратный подход применяется в тех случаях, когда существует информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа и устареваний объекта оценки. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен.

В соответствии с п. 1.16 Указаний минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. В связи с чем, кадастровая стоимость земельных участков проверена на превышение указанного минимального значения. В случае если, кадастровая земельного участка оказалась ниже стоимости затрат на межевание, то кадастровая стоимость приравнивалась к стоимости затрат на межевание.

### 3.6.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативность информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Сравнительный подход не используется или используется только для проверки результатов, полученных с применением иных подходов, при оценке ОКС, а также для отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости при оценке земельных участков и ЕНК в случае отсутствия рынка недвижимости.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1. Метод статистического (регрессионного) моделирования.

2. Метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

3. Метод моделирование на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

4. Метод индексации прошлых результатов

3.6.4. Выбор подходов и методов, использованных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с п.7.1. Методических указаний кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп), при этом в рамках одной группы (подгруппы) должны быть использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

Основными подходами, используемыми при определении кадастровой стоимости, являются: сравнительный, доходный и затратный подход.

Рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки приведены в Приложении №6 Методических указаний (Таблица ниже).

**Таблица 36 – Рекомендации по применимости подходов в соответствии с приложением №6 Методических указаний**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Сегмент** | **Затратный подход** | **Сравнительный подход** | **Доходный подход** |
| 3. Общественное использование | - | 1 | 2 |
| 6. Производственная деятельность | - | 1,2 | 1,2 |
| 11. Водные объекты | - | 2 | 1 |
| 13. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка | - | 2 | 1 |

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

В соответствии с п.7.5 Методических указаний в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован.

Применение методов массовой оценки в рамках государственной кадастровой оценки предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. Сегментация и группировка объектов оценки проведена в п.3.5. настоящего Отчета. Таким образом, выбор подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, будет проведен далее по имеющимся подгруппам (см. Таблицу ниже).

В рамках одной группы (подгруппы) должны быть использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

Таблица 37 – Выбор подходов и методов, использованных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости

| **Наименование подгруппы** | **Доходный подход** | **Затратный подход** | **Сравнительный подход** | **Пояснение** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Подгруппа 1.1. "Церковь" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 1.2. "Памятник" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.1. "Гидротехнические сооружения (г. Бор)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.2.1 "Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью менее 1 га)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.2.2 "Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью от 2,5 га до 5 га)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.2.3 "Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью от 5 га до 10 га)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.3.1 "Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью менее 1 га)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.3.2 "Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 1 га до 2,5 га)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.3.3 "Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 2,5 га до 5 га)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.3.4 "Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 5 га до 10 га)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.1.3.5 "Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью свыше 10 га)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.2. "Коммунальное обслуживание – водозабор" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.3.1 "Недропользование (Вачский район)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.3.2 "Недропользование (Павловский район)" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.4. "Автомобильный транспорт" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.5. "Склады" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 2.6. "Гидрометеорология" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 3.1. "Рекреация" | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 4.1. "Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь менее 1500 кв.м." | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 4.2. "Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь от 1500 кв.м. до 3000 кв.м." | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |
| Подгруппа 4.3. "Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь от 3000 кв.м. до 6000 кв.м." | Не используется | Не используется (за исключением случаев, предусмотренных п. 1.16 Методических указаний) | Метод типового эталонного объекта с использованием метода сравнительного анализа сделок (продаж) | 1. Затратный подход в чистом виде не применим для земельных участков, поскольку земельные участки являются не воспроизводимым активом. В рамках контроля результатов определения кадастровой стоимости полученная кадастровая стоимость будет проверена на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка (п. 5.1.1 настоящего Отчета). 2. Отказ от доходного подхода обусловлен отсутствием надежной информации необходимой для применения доходного подхода. 3. В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости производилось с и применением метода эталонного (типового) объекта в рамках сравнительного подхода. В результате анализа информации было установлено, что для определения стоимости эталонного объекта имеется достаточно информации. |

В случае использования более одного подхода к оценке результаты, полученные с применением различных подходов, должны быть согласованы между собой с целью определения итоговой величины кадастровой стоимости.

В рамках каждой подгруппы использован только один подход и метод, поэтому согласование результатов не проводилось.

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

Применение индивидуального расчета при определении кадастровой стоимости проводится в следующих случаях:

- требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;

- требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;

- невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

- определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками.

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

В рамках настоящего отчета индивидуальный расчет применялся при определении кадастровой стоимости эталонного (типового) объекта.

### 3.7.1. Определения кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

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

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

1) определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;

2) определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;

3) проводится типологизация объектов недвижимости;

4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;

5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;

6) корректируются стоимости объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

**3.7.1.1. Группировка и типологизация объектов в подгруппах**

Группировка объектов недвижимости, в которых возможно (целесообразно) типологизировать объекты, проводится на основе анализа проведенной сегментации (см. п.3.5 настоящего отчета).

Основанием для типологизации объектов являлся вид использования объектов оценки, их местоположение и площадь.

Описание подгрупп, в рамках которых был проведен расчет, приведены в разделе 3.5.2 настоящего Отчета

**3.7.1.2. Формирование типового (эталонного) объекта недвижимости**

На основании проведенного анализа объектов оценки, а также анализа ценообразующих факторов были сформированы следующие эталонные объекты.

**Таблица 38 – Характеристики эталонных земельных участков**

| **Номер подгруппы эталонного объекта** | **Наименование подгруппы** | **Группа площади** | **Местоположение** | **Наличие электроснабжения** | **Наличие газоснабжения** | **Прочие коммуникации** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наличие водоснабжения** | **Наличие теплоснабжения** | **Наличие канализации** |
| 1.1. | Церковь | от 0,1 га до 0,5 га | Лысковский район | есть | нет | есть | нет | нет |
| 1.2. | Памятник | менее 1 га | Лысковский район | есть | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.1. | Гидротехнические сооружения (г. Бор) | менее 1 га | г.Бор | есть | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.2.1 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью менее 1 га) | менее 1 га | Городецкий район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.2.2 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью от 2,5 га до 5 га) | от 2,5 га до 5 га | Городецкий район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.2.3 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью от 5 га до 10 га) | от 5 га до 10 га | Городецкий район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.3.1 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью менее 1 га) | менее 1 га | Пильнинский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.3.2 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 1 га до 2,5 га) | от 1 га до 2,5 га | Пильнинский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.3.3 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 2,5 га до 5 га) | от 2,5 га до 5 га | Пильнинский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.3.4 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 5 га до 10 га) | от 5 га до 10 га | Пильнинский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.3.5 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью свыше 10 га) | свыше 10 га | Пильнинский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.2. | Коммунальное обслуживание – водозабор | от 1 га до 2,5 га | Балахнинский район | есть | нет | нет | нет | нет |
| 2.3.1 | Недропользование (Вачский район) | от 5 га до 10 га | Вачский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.3.2 | Недропользование (Павловский район) | менее 1 га | Павловский район | есть | нет | нет | нет | нет |
| 2.4. | Автомобильный транспорт | от 1 га до 2,5 га | Лысковский район | есть | нет | нет | нет | нет |
| 2.5. | Склады | от 2,5 га до 5 га | Лысковский район | есть | нет | нет | нет | нет |
| 2.6. | Гидрометеорология | менее 1 га | Павловский район | есть | нет | нет | нет | нет |
| 3.1. | Рекреация | от 3 га до 10 га | Володарский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 4.1. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь менее 1500 кв.м. | менее 1 500 кв.м. | Лысковский район | есть | нет | есть | нет | нет |
| 4.2. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь от 1500 кв.м. до 3000 кв.м. | от 1 500 кв.м. до 3 000 кв.м. | Лысковский район | есть | нет | есть | нет | нет |
| 4.3. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь от 3000 кв.м. до 6000 кв.м. | от 3 000 кв.м. до 6 000 кв.м. | Лысковский район | есть | нет | есть | нет | нет |

**3.7.1.3. Определение стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости**

Расчет стоимости эталонных земельных участков выполнен методом сравнительного анализа сделок.

Для осуществления расчетов методом сравнительного анализа сделок (продаж) предпринимались следующие шаги:

1. Выбор объектов аналогов.

На этапе сбора информации не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости эталонных объектов с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемого объекта недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе адекватной информации с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (ст.435 и 437 ГК РФ). Следовательно, гипотетически предполагаем, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

2.Внесение корректировок по основным ценообразующим факторам.

3.Согласование скорректированных цен объектов аналогов и определение удельного показателя стоимости оцениваемых эталонных объектов.

Определение кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости по подгруппам, в том числе описание объектов-аналогов, используемых в расчете, и описание вводимых корректировок приведено далее.

**3.7.1.3.1. Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонных земельных участков, отнесенных в сегмент «Общественное использование»**

**Описание вносимых корректировок**

В настоящем отчете об определении кадастровой стоимости использованы следующие величины корректировок.

*Корректировка на торг*

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки. В данном случае поправка на торг определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.320, табл.212.

Таблица 39 – Корректировка на торг

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Неактивный рынок** | | |
| **Среднее** | **Доверительный интервал** | |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | 15,4% | 14,4% | 16,4% |

Корректировка принята по среднему значению для неактивного рынка на земельные участки под офисно-торговую застройку в размере – 15,4%, т.е. корректировка на торг составит: 100%-15,4%=84,6% или 0,846.

*Корректировка на состав передаваемых прав*

Так как в отношении каждого оцениваемого участка рассматривается право собственности, и в качестве аналогов подобраны участки, в отношении которых предлагается к продаже право собственности, данная корректировка не применялась.

*Корректировка на условия финансирования*

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась.

*Корректировка на условия продажи*

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено. Корректировка не применялась.

*Корректировка на изменение цен во времени*

Данная поправка учитывает рост либо падение цен на рынке недвижимости. Так как объекты-аналоги предложены на продажу в декабре 2018 г., Оценщик допускает, что данные объявления актуальны и на дату оценки. Корректировка не применялась.

*Корректировка на наличие коммуникаций*

Большое влияние на стоимость земельного участка будет иметь и наличие инженерных коммуникаций.

Увеличение цены земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2017 г., стр.224, 225, табл.138.)

Таблица 40 – Корректировка на наличие коммуникаций

| **Показатель** | **Среднее значение** | **Расширенный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,16 | 1,09 | 1,22 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,15 | 1,09 | 1,21 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16 | 1,10 | 1,22 |

*Корректировка на площадь*

В случаях, когда площадь эталонного объекта отличается от площади объектов-аналогов, вводится корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.194, табл.122.)

Таблица 41 – Корректировка на площадь

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки под офисно-торговую застройку** | | | | | | |
| **Площадь, га** | | **Аналог** | | | | |
| **<0,1** | **0,1-0,5** | **0,5-1,0** | **1,0-3,0** | **≥3** |
| **Объект оценки** | **<0,1** | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,33 | 1,38 |
| **0,1-0,5** | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,24 |
| **0,5-1,0** | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,14 |
| **1,0-3,0** | 0,75 | 0,84 | 0,91 | 1,00 | 1,04 |
| **≥3** | 0,72 | 0,80 | 0,88 | 0,96 | 1,00 |

*Корректировка на разрешенное использование*

В виду ограниченности предложений к продаже земельных участков в некоторых сегментах для расчета кадастровой стоимости земельных участков в качестве аналогов могут быть использованы объекты иного назначения, рынок которых более развит.

В таком случае применяются корректирующие коэффициенты, приведенные в издании ООО НЦПО «Сборник рыночных корректировок. СРК-2018». Под редакцией Е.Е.Яскевича, Москва, 2018, стр.8, таблица 1. Так как сведения по Нижнему Новгороду в указанном сборнике отсутствуют, для расчета корректировки принимаем среднее по 2018 г.

Таблица 42 – Корректировка на разрешенное использование

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Права** | **Торговое и сервисное** | **Гостиницы** | **Офисно-админ.** | **Жилые дома** | **Произв.-складск.** | **Отдых (рекреац.)** | **Охранные зоны** |
| Среднее по 2018 г. | Собств. | 1,000 | 0,876 | 0,851 | 0,672 | 0,295 | 0,191 | 0,070 |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 1.1. «Церковь»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 1.1 «Церковь», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 43 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 1.1. «Церковь»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для обслуживания церкви | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок ИЖС | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская обл, Лысковский район | Нижегородская область, Воротынский рйон | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Богородский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5 га | 200 000 | 1 050 000 | 84 000 | 5 931 500 | 90 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 2 500 000 | 230 000 | 13 000 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1,75 | 2,38 | 2,74 | 2,19 | 3,89 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 12.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение вдоль участка | коммуникации расположены вдоль участка | данных нет\* | электроснабжение | данных нет\* |
| Разрешенное использование | для обслуживания церкви | сельхозназначение | сельхозназначение | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение | для дачного строительства |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-fokino-vorotynskiy-rayonid2517801 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-galkino-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2412000 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8.4\_ga\_izhs\_1611730648 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/poselok-kudma-bogorodskiy-rayonid2457238 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 44 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение вдоль участка | коммуникации расположены вдоль участка | отсутствуют | электроснабжение | отсутствуют |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,09 | 1,09 | 1,16 | 1,00 | 1,16 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 |
| **Итоговая корректировка** |  | **1,20** | **1,10** | **1,28** | **1,10** | **1,28** |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 45 – Расчет величины корректировки на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 200000 | 1050000 | 84000 | 5931500 | 90000 |
| Площадь, га (диапазон) | 0,1-0,5 | ≥3 | ≥3 | ≥3 | ≥3 | ≥3 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,24 | 1,24 | 1,24 | 1,24 | 1,24 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 46 – Расчет величины корректировки на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Офисно-админ. | Произв.-складск. | Произв.-складск. | Жилые дома | Произв.-складск. | Жилые дома |
| Значение | 0,851 | 0,295 | 0,295 | 0,672 | 0,295 | 0,672 |
| Корректировка |  | 0,851/0,295=  2,885 | 0,851/0,295=  2,885 | 0,851/0,672=  1,266 | 0,851/0,295=  2,885 | 0,851/0,672=  1,266 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонных объектов.

Таблица 47 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 1.1. «Церковь»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская обл, Лысковский район | Нижегородская область, Воротынский рйон | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Богородский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 200000 | 1050000 | 84000 | 5931500 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 2 500 000 | 230 000 | 13 000 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1,75 | 2,38 | 2,74 | 2,19 | 3,89 |
| Корректировка на торг |  | 0,846 | 0,846 | 0,846 | 0,846 | 0,846 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,48 | 2,01 | 2,32 | 1,85 | 3,29 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,48 | 2,01 | 2,32 | 1,85 | 3,29 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,48 | 2,01 | 2,32 | 1,85 | 3,29 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,48 | 2,01 | 2,32 | 1,85 | 3,29 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 12.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,48 | 2,01 | 2,32 | 1,85 | 3,29 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение вдоль участка | коммуникации расположены вдоль участка | данных нет | электроснабжение | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,2 | 1,1 | 1,28 | 1,1 | 1,28 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,78 | 2,22 | 2,97 | 2,04 | 4,21 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 0,1-0,5 га | 200000 | 1050000 | 84000 | 5931500 | 90000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,24 | 1,24 | 1,24 | 1,24 | 1,24 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,20 | 2,75 | 3,68 | 2,53 | 5,22 |
| Разрешенное использование | для обслуживания церкви | сельхозназначение | сельхозназначение | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение | для дачного строительства |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 2,885 | 2,885 | 1,266 | 2,885 | 1,266 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 6,36 | 7,93 | 4,65 | 7,30 | 6,61 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **6,56** | | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 1.2. «Памятник»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 1.2 «Памятник», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 48 – Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 1.2 «Памятник»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для установки памятника | Земельный участок под индивидуальное строительство | Земельный участок под индивидуальное строительство | Земельный участок под индивидуальное строительство | Земельный участок ИЖС | Земельный участок под индивидуальное строительство |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Сосновский район |
| Общая площадь, кв.м. | <0,1 га | 5000 | 1 750 | 2000 | 4600 | 2800 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 45 000 | 70 000 | 145 000 | 88 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 30,00 | 25,71 | 35,00 | 31,52 | 31,43 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 19.12.2018 | 25.12.2018 | 21.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | водоснабжение | рядом газ, водопровод, электричество | данных нет\* | электричество |
| Разрешенное использование | для установки памятника | индивидуальное строительство | индивидуальное строительство | индивидуальное строительство | индивидуальное строительство | индивидуальное строительство |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zhelezovo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2213053 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-lesunovo-sosnovskiy-rayon-id2391178 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/inkino-selo-buturlinskiy-rayon-id2207879 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_46\_sot.\_izhs\_1216321683 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/meledino-derevnya-sosnovskiy-rayon-id2225903 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 49 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение | отсутствуют | водоснабжение | рядом газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение | отсутствуют | электроснабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,16 | 1,16 | 1,09 | 1,16 | 1,00 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 0,91 | 0,91 | 1,00 | 1,00 |
| **Итоговая корректировка** |  | **1,16** | **1,06** | **0,91** | **1,16** | **1,00** |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 50 – Расчет величины корректировки на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 5000 | 1 750 | 2000 | 4600 | 2800 |
| Площадь, га (диапазон) | <0,1 | 0,1-0,5 | 0,1-0,5 | 0,1-0,5 | 0,1-0,5 | 0,1-0,5 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,11 | 1,11 | 1,11 | 1,11 | 1,11 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 51 – Расчет величины корректировки на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Офисно-админ. | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома |
| Значение | 0,851 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 |
| Корректировка |  | 0,851/0,672=  1,266 | 0,851/0,672=  1,266 | 0,851/0,672=  1,266 | 0,851/0,672=  1,266 | 0,851/0,672=  1,266 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 52 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 1.2. «Памятник»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Сосновский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 5000 | 1 750 | 2000 | 4600 | 2800 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 45 000 | 70 000 | 145 000 | 88 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 30,00 | 25,71 | 35,00 | 31,52 | 31,43 |
| Корректировка на торг |  | 0,846 | 0,846 | 0,846 | 0,846 | 0,846 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,38 | 21,75 | 29,61 | 26,67 | 26,59 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,38 | 21,75 | 29,61 | 26,67 | 26,59 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,38 | 21,75 | 29,61 | 26,67 | 26,59 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,38 | 21,75 | 29,61 | 26,67 | 26,59 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 19.12.2018 | 25.12.2018 | 21.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,38 | 21,75 | 29,61 | 26,67 | 26,59 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | водоснабжение | рядом газ, водопровод, электричество | данных нет | электричество |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 1,06 | 0,91 | 1,16 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 29,44 | 23,06 | 26,95 | 30,93 | 26,59 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <0,1 га | 5000 | 1 750 | 2000 | 4600 | 2800 |
| Корректировка на площадь |  | 1,11 | 1,11 | 1,11 | 1,11 | 1,11 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 32,68 | 25,60 | 29,91 | 34,34 | 29,51 |
| Разрешенное использование | для установки памятника | индивидуальное строительство | индивидуальное строительство | индивидуальное строительство | индивидуальное строительство | индивидуальное строительство |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,266 | 1,266 | 1,266 | 1,266 | 1,266 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 41,37 | 32,40 | 37,86 | 43,47 | 37,36 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **38,50** | | | | | |

**3.7.1.3.2. Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонных земельных участков, отнесенных в сегмент «Производственная деятельность»**

**Описание вносимых корректировок**

В настоящем отчете об определении кадастровой стоимости использованы следующие величины корректировок.

*Корректировка на торг*

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки. В данном случае поправка на торг определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.321, табл.213.

Таблица 53 – Корректировка на торг

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Неактивный рынок** | | |
| **Среднее** | **Расширенный интервал** | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 17,3% | 11,4% | 23,2% |

Корректировка принята по максимальному значению для неактивного рынка на земельные участки под индустриальную застройку в размере – 23,2%, т.е. корректировка на торг составит: 100%-23,2%=76,8% или 0,768.

*Корректировка на состав передаваемых прав*

Так как в отношении каждого оцениваемого участка рассматривается право собственности, и в качестве аналогов подобраны участки, в отношении которых предлагается к продаже право собственности, данная корректировка не применялась.

*Корректировка на условия финансирования*

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась.

*Корректировка на условия продажи*

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено. Корректировка не применялась.

*Корректировка на изменение цен во времени*

Данная поправка учитывает рост либо падение цен на рынке недвижимости. Так как объекты-аналоги предложены на продажу в декабре 2018 г., Оценщик допускает, что данные объявления актуальны и на дату оценки. Корректировка не применялась.

*Корректировка на наличие коммуникаций*

Большое влияние на стоимость земельного участка будет иметь и наличие инженерных коммуникаций.

Увеличение цены земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.224, табл.138.)

Таблица 54 – Корректировка на наличие коммуникаций

| **Показатель** | **Среднее значение** | **Расширенный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,16 | 1,10 | 1,22 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,16 | 1,10 | 1,22 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16 | 1,09 | 1,22 |

*Корректировка на площадь*

В случаях, когда площадь эталонного объекта отличается от площади объектов-аналогов, вводится корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.194, табл.121.)

Таблица 55 – Корректировка на площадь

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки под индустриальную застройку** | | | | | | |
| **Площадь, га** | | **Аналог** | | | | |
| **<1** | **1-2,5** | **2,5-5** | **5-10** | **≥10** |
| **Объект оценки** | **<1** | 1,00 | 1,06 | 1,15 | 1,23 | 1,27 |
| **1-2,5** | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,20 |
| **2,5-5** | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,11 |
| **5-10** | 0,81 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| **≥10** | 0,79 | 0,84 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

*Корректировка на разрешенное использование*

В виду ограниченности предложений к продаже земельных участков в некоторых сегментах для расчета кадастровой стоимости земельных участков в качестве аналогов могут быть использованы объекты иного назначения, рынок которых более развит.

В таком случае применяются корректирующие коэффициенты, приведенные в издании ООО НЦПО «Сборник рыночных корректировок. СРК-2018». Под редакцией Е.Е.Яскевича, Москва, 2018, стр.8, таблица 1. Так как сведения по Нижнему Новгороду в указанном сборнике отсутствуют, для расчета корректировки принимаем среднее по 2018 г.

Таблица 56 – Корректировка на разрешенное использование

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Права** | **Торговое и сервисное** | **Гостиницы** | **Офисно-админ.** | **Жилые дома** | **Произв.-складск.** | **Отдых (рекреац.)** | **Охранные зоны** |
| Среднее по 2018 г. | Собств. | 1,000 | 0,876 | 0,851 | 0,672 | 0,295 | 0,191 | 0,070 |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.1 «Гидротехнические сооружения (г. Бор)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.1 «Гидротехнические сооружения (г. Бор)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

**Таблица 57 -Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.1 «Гидротехнические сооружения (г. Бор)»**

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок под гидротехническим сооружением | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок ИЖС | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская обл, город областного значения Бор | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 90000 | 90000 | 84000 | 200000 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 250 000 | 230 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 3,89 | 2,78 | 2,74 | 1,75 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 12.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электричество рядом | данных нет\* | электричество рядом |
| Разрешенное использование | под гидротехническим сооружением | дачное строительство | СНТ, ДНП | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/poselok-kudma-bogorodskiy-rayonid2457238 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8.4\_ga\_izhs\_1611730648 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-fokino-vorotynskiy-rayonid2517801 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

**Внесение корректировок по основным ценообразующим факторам**

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 58 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение | отсутствуют | электроснабжение рядом | отсутствуют | электроснабжение рядом |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,10 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| **Итоговая корректировка** |  | **1,16** | **1,10** | **1,16** | **1,10** |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 59 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 90000 | 90000 | 84000 | 200000 |
| Площадь, га (диапазон) | <1 | 5-10 | 5-10 | 5-10 | ≥10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,27 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 60 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,295 |
| Корректировка |  | 0,295/0,672=  0,439 | 0,295/0,672=  0,439 | 0,295/0,672=  0,439 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 61 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.1. «Гидротехнические сооружения (г. Бор)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская обл, город областного значения Бор | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 90000 | 90000 | 84000 | 200000 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 250 000 | 230 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 3,89 | 2,78 | 2,74 | 1,75 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 12.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | водоснабжение | рядом газ, водопровод, электричество | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 3,47 | 2,35 | 2,44 | 1,48 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 90000 | 90000 | 84000 | 200000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,27 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 4,26 | 2,89 | 3,00 | 1,88 |
| Разрешенное использование | под гидротехническим сооружением | дачное строительство | СНТ, ДНП | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,87 | 1,27 | 1,32 | 1,88 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,58** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.1. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь менее 1 га)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.1 «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь менее 1 га)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 62- Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.1. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь менее 1 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок под гидросооружениями | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Первомайск | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 1 100 000 | 199 991 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 3,33 | 2,30 | 2,19 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение |
| Разрешенное использование | под гидросооружениями | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-galkino-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2412000 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-shatki-shatkovskiy-rayonid2358603 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 63 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | отсутствуют | электроснабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 0,91 | 0,86 | 1,00 | 0,86 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 0,91 | 0,86 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| **Итоговая корректировка** |  | **0,76** | **0,74** | **1,00** | **0,86** |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 64 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Площадь, га (диапазон) | <1 | ≥10 | ≥10 | 5-10 | ≥10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,27 | 1,27 | 1,23 | 1,27 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 65 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 66 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.1. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь менее 1 га)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Первомайск | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 1 100 000 | 199 991 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 3,33 | 2,30 | 2,19 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,76 | 0,74 | 1,00 | 0,86 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,39 | 1,89 | 1,77 | 1,45 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,27 | 1,27 | 1,23 | 1,27 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,76 | 2,41 | 2,17 | 1,84 |
| Разрешенное использование | под гидросооружениями | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,76 | 2,41 | 2,17 | 1,84 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **2,05** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.2. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь от 2,5 га до 5 га)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.2 «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь от 2,5 га до 5 га)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 67- Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.2. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь от 2,5 га до 5 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок под гидросооружениями | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Первомайск | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5га | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 1 100 000 | 199 991 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 3,33 | 2,30 | 2,19 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение |
| Разрешенное использование | под гидросооружениями | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-galkino-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2412000 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-shatki-shatkovskiy-rayonid2358603 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 68 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | отсутствуют | электроснабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 0,91 | 0,86 | 1,00 | 0,86 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 0,91 | 0,86 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 0,76 | 0,74 | 1,00 | 0,86 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 69 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Площадь, га (диапазон) | 2,5-5 | ≥10 | ≥10 | 5-10 | ≥10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,11 | 1,11 | 1,07 | 1,11 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 70 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 71 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.2. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь от 2,5 га до 5 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Первомайск | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 1 100 000 | 199 991 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 3,33 | 2,30 | 2,19 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,76 | 0,74 | 1,00 | 0,86 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,39 | 1,89 | 1,77 | 1,45 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 2,5-5 га | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,11 | 1,11 | 1,07 | 1,11 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,54 | 2,10 | 1,89 | 1,61 |
| Разрешенное использование | под гидросооружениями | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,54 | 2,10 | 1,89 | 1,61 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,79** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.3. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь от 5 га до 10 га)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.3 «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь от 5 га до 10 га)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 72 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.2.3. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь от 5 га до 10 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок под гидросооружениями | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Первомайск | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. | 5-10га | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 1 100 000 | 199 991 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 3,33 | 2,30 | 2,19 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение |
| Разрешенное использование | под гидросооружениями | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-galkino-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2412000 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-shatki-shatkovskiy-rayonid2358603 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 73 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | отсутствуют | электроснабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 0,91 | 0,86 | 1,00 | 0,86 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 0,91 | 0,86 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 0,76 | 0,74 | 1,00 | 0,86 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 74 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Площадь, га (диапазон) | 5-10 | ≥10 | ≥10 | 5-10 | ≥10 |
| Корректировка на площадь |  | 1,03 | 1,03 | 1,00 | 1,03 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 75 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 76 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка,отнесенного к подгруппе 2.1.2.3. «Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадь от 5 га до 10 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Первомайск | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 1 100 000 | 199 991 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 3,33 | 2,30 | 2,19 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,56 | 1,77 | 1,68 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | газоснабжение, электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,76 | 0,74 | 1,00 | 0,86 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,39 | 1,89 | 1,77 | 1,45 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 5-10 га | 1050000 | 330000 | 87000 | 5931500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,03 | 1,03 | 1,00 | 1,03 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,43 | 1,95 | 1,77 | 1,49 |
| Разрешенное использование | под гидросооружениями | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,43 | 1,95 | 1,77 | 1,49 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,66** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.1. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь менее 1 га)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.1. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь менее 1 га)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 77 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.1. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь менее 1 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | <1га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет\* | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-shatki-shatkovskiy-rayonid2358603 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 78 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | электроснабжение | газоснабже-ние, электро-снабжение | рядом газо-снабжение | рядом электро-снабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,00 | 0,86 | 0,86 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,86 | 0,91 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 79 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Площадь, га (диапазон) | <1 | 5-10 | ≥10 | ≥10 | ≥10 | 5-10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,23 | 1,27 | 1,27 | 1,27 | 1,23 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 80 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 81 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.1. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь менее 1 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,45 | 1,89 | 2,45 | 1,94 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,23 | 1,27 | 1,27 | 1,27 | 1,23 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,17 | 1,84 | 2,41 | 3,11 | 2,39 |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,17 | 1,84 | 2,41 | 3,11 | 2,39 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **2,38** | | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.2. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 1 га до 2,5 га)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.2 «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь 1 га до 2,5 га)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 82 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.2. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 1 га до 2,5 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет\* | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-shatki-shatkovskiy-rayonid2358603 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 83 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | электроснабжение | газоснабжение, электро-снабжение | рядом газо-снабжение | рядом электро-снабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,00 | 0,86 | 0,86 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,86 | 0,91 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 84 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Площадь, га (диапазон) | 1-2,5 | 5-10 | ≥10 | ≥10 | ≥10 | 5-10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,16 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,16 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 85 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 86 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.2. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 1 га до 2,5 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,45 | 1,89 | 2,45 | 1,94 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-2,5 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,16 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,16 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,05 | 1,74 | 2,27 | 2,94 | 2,25 |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,05 | 1,74 | 2,27 | 2,94 | 2,25 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **2,25** | | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.3. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 2,5 га до 5 га)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.3 «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь 2,5 га до 5 га)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 87 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.3. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 2,5 га до 5 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет\* | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-shatki-shatkovskiy-rayonid2358603 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 88 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | электроснабжение | газоснабже-ние, электро-снабжение | рядом газо-снабжение | рядом электро-снабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,00 | 0,86 | 0,86 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,86 | 0,91 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 89 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Площадь, га (диапазон) | 2,5-5 | 5-10 | ≥10 | ≥10 | ≥10 | 5-10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,07 | 1,11 | 1,11 | 1,11 | 1,07 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 90 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 91 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.3. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 2,5 га до 5 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,45 | 1,89 | 2,45 | 1,94 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 2,5-5 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,07 | 1,11 | 1,11 | 1,11 | 1,07 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,89 | 1,61 | 2,10 | 2,72 | 2,08 |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,89 | 1,61 | 2,10 | 2,72 | 2,08 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **2,08** | | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.4. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 5 га до 10 га)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.4 «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь 5 га до 10 га)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 92 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.4. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 5 га до 10 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 5-10 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет\* | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-shatki-shatkovskiy-rayonid2358603 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 93 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | электроснабжение | газоснабже-ние, электро-снабжение | рядом газо-снабжение | рядом электро-снабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,00 | 0,86 | 0,86 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,86 | 0,91 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 94 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Площадь, га (диапазон) | 5-10 | 5-10 | ≥10 | ≥10 | ≥10 | 5-10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,00 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,00 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 95 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 96 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.4. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь от 5 га до 10 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 5-10 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,45 | 1,89 | 2,45 | 1,94 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 5-10 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,03 | 1,03 | 1,03 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,49 | 1,95 | 2,52 | 1,94 |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,49 | 1,95 | 2,52 | 1,94 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,93** | | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.5. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь свыше 10 га)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.5 «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь свыше10 га)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 97 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.5. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь свыше 10 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | ≥10 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет\* | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-shatki-shatkovskiy-rayonid2358603 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 98 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | электроснабжение | газоснабжение, электро-снабжение | рядом газо-снабжение | рядом электро-снабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,00 | 0,86 | 0,86 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,86 | 0,91 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 99 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Площадь, га (диапазон) | ≥10 | 5-10 | ≥10 | ≥10 | ≥10 | 5-10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 100 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 101 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.1.3.5. «Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадь свыше 10 га)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Пильнинский район | Нижегородская область, Первомайский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | ≥10 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 199 991 | 13 000 000 | 1 100 000 | 700 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,30 | 2,19 | 3,33 | 3,50 | 2,78 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,68 | 2,56 | 2,69 | 2,13 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет | электроснабжение | газоснабжение, электроснабжение | рядом газоснабжение | рядом электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,77 | 1,45 | 1,89 | 2,45 | 1,94 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | ≥10 га | 87000 | 5931500 | 330000 | 200000 | 90000 |
| Корректировка на площадь |  | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,71 | 1,45 | 1,89 | 2,45 | 1,88 |
| Разрешенное использование | для строительства и эксплуатации гидротехнических сооружений | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,71 | 1,45 | 1,89 | 2,45 | 1,88 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,88** | | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.2 «Коммунальное обслуживание (водозабор)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.2 «Коммунальное обслуживание (водозабор)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 102 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.2 «Коммунальное обслуживание - водозабор»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для размещения водозабора | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок ИЖС | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, г.Балахна | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5 га | 90000 | 90000 | 84000 | 200000 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 250 000 | 230 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 3,89 | 2,78 | 2,74 | 1,75 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 12.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электричество рядом | данных нет\* | электричество рядом |
| Разрешенное использование | для размещения водозабора | дачное строительство | СНТ, ДНП | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/poselok-kudma-bogorodskiy-rayonid2457238 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8.4\_ga\_izhs\_1611730648 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-fokino-vorotynskiy-rayonid2517801 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 103 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение | отсутствуют | электроснабжение рядом | отсутствуют | электроснабжение рядом |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,10 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,10 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 104 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 90000 | 90000 | 84000 | 200000 |
| Площадь, га (диапазон) | 1-2,5 | 5-10 | 5-10 | 5-10 | ≥10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,16 | 1,16 | 1,16 | 1,20 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 105 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,295 |
| Корректировка |  | 0,295/0,672=  0,439 | 0,295/0,672=  0,439 | 0,295/0,672=  0,439 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 106 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.2 «Коммунальное обслуживание - водозабор»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская обл, г.Балахна | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 90000 | 90000 | 84000 | 200000 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 250 000 | 230 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 3,89 | 2,78 | 2,74 | 1,75 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 12.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 2,13 | 2,10 | 1,34 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | водоснабжение | рядом газ, водопровод, электричество | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 3,47 | 2,35 | 2,44 | 1,48 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-2,5 га | 90000 | 90000 | 84000 | 200000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,16 | 1,16 | 1,16 | 1,20 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 4,02 | 2,72 | 2,83 | 1,77 |
| Разрешенное использование | для размещения водозабора | дачное строительство | СНТ, ДНП | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,76 | 1,20 | 1,24 | 1,77 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,49** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.3.1 «Недропользование (Вачский район)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.3.1 «Недропользование (Вачский район)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 107 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.3 «Недропользование (Вачский район)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для добычи и разработки полезных ископаемых | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Вачский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Воротынский район |
| Общая площадь, кв.м. | 5-10 га | 90000 | 1050000 | 5931500 | 200000 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 2 500 000 | 13 000 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 3,89 | 2,38 | 2,19 | 1,75 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет\* | коммуникации вдоль участка | электроснабжение | электричество рядом |
| Разрешенное использование | для разработки песчанно-гравийного материала Синявского месторождения | дачное строительство | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/poselok-kudma-bogorodskiy-rayonid2457238 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-galkino-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2412000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-fokino-vorotynskiy-rayonid2517801 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 108 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | коммуникации вдоль участка | электроснабжение | электроснабже-ние рядом |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,00 | 0,91 | 0,86 | 0,91 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 0,91 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 0,92 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,00 | 0,76 | 0,86 | 0,91 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 109 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 90000 | 1050000 | 5931500 | 200000 |
| Площадь, га (диапазон) | 5-10 | 5-10 | ≥10 | ≥10 | ≥10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,00 | 1,03 | 1,03 | 1,03 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 110 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Жилые дома | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,672 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 0,295/0,672=  0,439 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 111 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.3.1 «Недропользование (Вачский район)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Вачский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Воротынский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 90000 | 1050000 | 5931500 | 200000 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 2 500 000 | 13 000 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 3,89 | 2,38 | 2,19 | 1,75 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 1,83 | 1,68 | 1,34 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 1,83 | 1,68 | 1,34 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 1,83 | 1,68 | 1,34 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 1,83 | 1,68 | 1,34 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 1,83 | 1,68 | 1,34 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет\* | коммуникации вдоль участка | электроснабжение | электричество рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,76 | 0,86 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 1,39 | 1,45 | 1,22 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-2,5 га | 90000 | 1050000 | 5931500 | 200000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,03 | 1,03 | 1,03 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,99 | 1,43 | 1,49 | 1,26 |
| Разрешенное использование | для разработки песчанно-гравийного материала Синявского месторождения | дачное строительство | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,439 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,31 | 1,43 | 1,49 | 1,26 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,37** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.3.2 «Недропользование (Павловский район)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.3.2 «Недропользование (Павловский район)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 112 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.3.2 «Недропользование (Павловский район)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для разработки наносимых песков | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок ИЖС | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Павловский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1га | 1050000 | 84000 | 200000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 230 000 | 350 000 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 2,74 | 1,75 | 2,19 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 12.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | коммуникации вдоль участка | данных нет\* | электроснабжение рядом | электроснабжение |
| Разрешенное использование | для разработки наносимых песков | сельхозназначение | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-galkino-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2412000 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8.4\_ga\_izhs\_1611730648 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-fokino-vorotynskiy-rayonid2517801 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 113 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение | коммуникации вдоль участка | отсутствуют | электроснабже-ние рядом | электроснаб-жение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,10 | 1,16 | 1,10 | 1,00 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 0,92 | 1,16 | 1,10 | 1,00 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 114 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 1050000 | 84000 | 200000 | 5931500 |
| Площадь, га (диапазон) | <1 | ≥10 | 5-10 | ≥10 | ≥10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,27 | 1,23 | 1,27 | 1,27 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 115 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Жилые дома | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,672 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 0,295/0,672=0,439 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 116 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.6 «Гидрометеорология»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Павловский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 1050000 | 84000 | 200000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 230 000 | 350 000 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 2,74 | 1,75 | 2,19 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 12.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | коммуникации вдоль участка | данных нет\* | электроснабжение рядом | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 1,16 | 1,10 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,68 | 2,44 | 1,48 | 1,68 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 1050000 | 84000 | 200000 | 5931500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,27 | 1,23 | 1,27 | 1,27 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,14 | 3,00 | 1,88 | 2,14 |
| Разрешенное использование | для разработки наносимых песков | сельхозназначение | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 0,439 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,14 | 1,32 | 1,88 | 2,14 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,87** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.4 «Автомобильный транспорт»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.4 «Автомобильный транспорт», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 117 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.4 «Автомобильный транспорт»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для доставки инертных материалов от федеральной трассы М-7 | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Навашинский городской округ | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстанти-новский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5га | 15000 | 137000 | 300000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 000 000 | 11 000 000 | 27 000 000 | 190 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 133,33 | 80,29 | 90,00 | 126,67 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение рядом | данных нет\* | данных нет\* |
| Разрешенное использование | для доставки инертных материалов от федеральной трассы М-7 | сельхозназначение | земли промышленности | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/chkalovskiy-rayonid1162335 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/navashinskiy-rayonid1831786 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-gryaznovka-kstovskiy-rayonid2199031 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-kremenki-dalnekonstantinovskiy-rayonid2372728 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 118 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение | отсутствуют | электроснабжение рядом | отсутствуют | отсутствуют |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,16 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,16 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 119 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 15000 | 137000 | 300000 | 1500 |
| Площадь, га (диапазон) | 1-2,5 | 1-2,5 | ≥10 | ≥10 | <1 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 0,94 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 120 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 121–Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.4 «Автомобильный транспорт»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Навашинский городской округ | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстанти-новский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 15000 | 137000 | 300000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 000 000 | 11 000 000 | 27 000 000 | 190 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 133,33 | 80,29 | 90,00 | 126,67 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение рядом | данных нет\* | данных нет\* |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,16 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 118,78 | 67,83 | 80,18 | 112,84 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-2,5 га | 15000 | 137000 | 300000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 0,94 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 118,78 | 81,40 | 96,22 | 106,07 |
| Разрешенное использование | для доставки инертных материалов от федеральной трассы М-7 | сельхозназначение | земли промышленности | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 118,78 | 81,40 | 96,22 | 106,07 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **100,62** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.5 «Склады»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.5 «Склады», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 122 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.5 «Склады»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для хранения и выгрузки инертных сыпучих материалов | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Навашинский городской округ | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстанти-новский район |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5га | 15000 | 137000 | 300000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 000 000 | 11 000 000 | 27 000 000 | 190 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 133,33 | 80,29 | 90,00 | 126,67 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение рядом | данных нет\* | данных нет\* |
| Разрешенное использование | для хранения и выгрузки инертных сыпучих материалов | сельхозназначение | земли промышленности | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/chkalovskiy-rayonid1162335 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/navashinskiy-rayonid1831786 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-gryaznovka-kstovskiy-rayonid2199031 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-kremenki-dalnekonstantinovskiy-rayonid2372728 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 123 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение | отсутствуют | электроснабжение рядом | отсутствуют | отсутствуют |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,16 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,16 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 124 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 15000 | 137000 | 300000 | 1500 |
| Площадь, га (диапазон) | 2,5-5 | 1-2,5 | ≥10 | ≥10 | <1 |
| **Корректировка на площадь** |  | 0,92 | 1,11 | 1,11 | 0,87 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 125 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 126 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.5 «Склады»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Навашинский городской округ | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область,  Дальнеконстанти-новский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 15000 | 137000 | 300000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 000 000 | 11 000 000 | 27 000 000 | 190 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 133,33 | 80,29 | 90,00 | 126,67 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 102,40 | 61,66 | 69,12 | 97,28 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение рядом | данных нет\* | данных нет\* |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,16 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 118,78 | 67,83 | 80,18 | 112,84 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 2,5-5 га | 15000 | 137000 | 300000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,92 | 1,11 | 1,11 | 0,87 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 109,28 | 75,29 | 89,00 | 98,17 |
| Разрешенное использование | для доставки инертных материалов от федеральной трассы М-7 | сельхозназначение | земли промышленности | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 109,28 | 75,29 | 89,00 | 98,17 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **92,94** | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.6 «Гидрометеорология»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.6 «Гидрометеорология», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 127 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.6 «Гидрометеорология»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок ИЖС | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Павловский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1га | 1050000 | 84000 | 200000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 230 000 | 350 000 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 2,74 | 1,75 | 2,19 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 12.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | коммуникации вдоль участка | данных нет\* | электроснабжение рядом | электроснабжение |
| Разрешенное использование | для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии | сельхозназначение | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-galkino-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2412000 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8.4\_ga\_izhs\_1611730648 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-fokino-vorotynskiy-rayonid2517801 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 128 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснаб-жение | коммуникации вдоль участка | отсутствуют | электроснабже-ние рядом | электроснаб-жение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,10 | 1,16 | 1,10 | 1,00 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 0,92 | 1,16 | 1,10 | 1,00 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 129 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 1050000 | 84000 | 200000 | 5931500 |
| Площадь, га (диапазон) | <1 | ≥10 | 5-10 | ≥10 | ≥10 |
| **Корректировка на площадь** |  | 1,27 | 1,23 | 1,27 | 1,27 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 130 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Произв.-склад. | Произв.-склад. | Жилые дома | Произв.-склад. | Произв.-склад. |
| Значение | 0,295 | 0,295 | 0,672 | 0,295 | 0,295 |
| Корректировка |  | 1,000 | 0,295/0,672=0,439 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 131 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 2.6 «Гидрометеорология»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Павловский район | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Тоншаевский район |
| Общая площадь, кв.м. |  | 1050000 | 84000 | 200000 | 5931500 |
| Цена предложения, руб. |  | 2 500 000 | 230 000 | 350 000 | 13 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,38 | 2,74 | 1,75 | 2,19 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 12.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,83 | 2,10 | 1,34 | 1,68 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | коммуникации вдоль участка | данных нет\* | электроснабжение рядом | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 1,16 | 1,10 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,68 | 2,44 | 1,48 | 1,68 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 1050000 | 84000 | 200000 | 5931500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,27 | 1,23 | 1,27 | 1,27 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,14 | 3,00 | 1,88 | 2,14 |
| Разрешенное использование | для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии | сельхозназначение | личное подсобное хозяйство | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 0,439 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,14 | 1,32 | 1,88 | 2,14 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,87** | | | | |

**3.7.1.3.3. Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонных земельных участков, отнесенных в сегмент «Водные объекты»**

**Описание вносимых корректировок**

В настоящем отчете об определении кадастровой стоимости использованы следующие величины корректировок.

*Корректировка на торг*

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки. В данном случае поправка на торг определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.321, табл.213.

Таблица 132 – Корректировка на торг

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Неактивный рынок** | | |
| **Среднее** | **Расширенный интервал** | |
| Земельные участки под объекты рекреации | 19,7% | 12,6% | 26,8% |

Корректировка принята по среднему значению для неактивного рынка на земельные участки под объекты рекреации в размере – 19,7%, т.е. корректировка на торг составит: 100%-19,7%=80,3% или 0,803.

*Корректировка на состав передаваемых прав*

Так как в отношении каждого оцениваемого участка рассматривается право собственности, и в качестве аналогов подобраны участки, в отношении которых предлагается к продаже право собственности, данная корректировка не применялась.

*Корректировка на условия финансирования*

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась.

*Корректировка на условия продажи*

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено. Корректировка не применялась.

*Корректировка на изменение цен во времени*

Данная поправка учитывает рост либо падение цен на рынке недвижимости. Так как объекты-аналоги предложены на продажу в декабре 2018 г., Оценщик допускает, что данные объявления актуальны и на дату оценки. Корректировка не применялась.

*Корректировка на наличие коммуникаций*

Большое влияние на стоимость земельного участка будет иметь и наличие инженерных коммуникаций.

Увеличение цены земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (Источник информации:Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.227, табл.138.)

Таблица 133 – Корректировка на наличие коммуникаций

| **Показатель** | **Среднее значение** | **Расширенный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,18 | 1,10 | 1,25 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,16 | 1,09 | 1,23 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,16 | 1,09 | 1,23 |

*Корректировка на площадь*

В случаях, когда площадь эталонного объекта отличается от площади объектов-аналогов, вводится корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.195, табл.125.)

Таблица 134 – Корректировка на наличие площадь

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки под объекты рекреации** | | | | | |
| **Площадь, га** | | **Аналог** | | | |
| **<1** | **1-3** | **3-10** | **≥10** |
| **Объект оценки** | <1 | 1,00 | 1,07 | 1,19 | 1,24 |
| 1-3 | 0,94 | 1,00 | 1,12 | 1,16 |
| 3-10 | 0,84 | 0,90 | 1,00 | 1,04 |
| ≥10 | 0,81 | 0,86 | 0,96 | 1,00 |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 3.1 «Рекреация»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 3.1 «Рекреация», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 135 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 3.1 «Рекреация»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для рекреационного назначения | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальне-константиновский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 300000 | 1500 | 15000 | 1200 | 35000 |
| Цена предложения, руб. |  | 27 000 000 | 190 000 | 2 000 000 | 180 000 | 3 500 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 90,00 | 126,67 | 133,33 | 150,00 | 100,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 19.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | рядом электроснабжение |
| Разрешенное использование | для рекреационного назначения | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-gryaznovka-kstovskiy-rayonid2199031 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-kremenki-dalnekonstantinovskiy-rayonid2372728 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/chkalovskiy-rayonid1162335 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/rabochiy-poselok-gidrotorf-balahninskiy-rayonid2493517 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/chkalovskiy-rayonid1162306 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 136 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | рядом электроснабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Итоговая корректировка |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 137 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 300000 | 1500 | 15000 | 1200 | 35000 |
| Площадь, га (диапазон) | 3-10 | ≥10 | <1 | 1-3 | <1 | 3-10 |
| Корректировка на площадь |  | 1,04 | 0,84 | 0,90 | 0,84 | 1,00 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 138 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 3.1 «Рекреация»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальне-константиновский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 300000 | 1500 | 15000 | 1200 | 35000 |
| Цена предложения, руб. |  | 27 000 000 | 190 000 | 2 000 000 | 180 000 | 3 500 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 90,00 | 126,67 | 133,33 | 150,00 | 100,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 72,27 | 101,71 | 107,07 | 120,45 | 80,30 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 72,27 | 101,71 | 107,07 | 120,45 | 80,30 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 72,27 | 101,71 | 107,07 | 120,45 | 80,30 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 72,27 | 101,71 | 107,07 | 120,45 | 80,30 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 19.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 72,27 | 101,71 | 107,07 | 120,45 | 80,30 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | рядом электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 72,27 | 101,71 | 107,07 | 120,45 | 73,07 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3-10 га | 300000 | 1500 | 15000 | 1200 | 35000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,04 | 0,84 | 0,90 | 0,84 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 75,16 | 85,44 | 96,36 | 101,18 | 73,07 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **86,21** | | | | | |

**3.7.1.3.4. Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонных земельных участков, отнесенных в сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»**

**Описание вносимых корректировок**

В настоящем отчете об определении кадастровой стоимости использованы следующие величины корректировок.

*Корректировка на торг*

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки. В данном случае поправка на торг определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.321, табл.213.

Таблица 139 – Корректировка на торг

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Неактивный рынок** | | |
| **Среднее** | **Расширенный интервал** | |
| Земельные участки под ИЖС | 13,8% | 8,6% | 19,1% |

Корректировка принята по среднему значению для неактивного рынка на земельные участки под ИЖС в размере – 13,8%, т.е. корректировка на торг составит: 100%-13,8%=86,2% или 0,862.

*Корректировка на состав передаваемых прав*

Так как в отношении каждого оцениваемого участка рассматривается право собственности, и в качестве аналогов подобраны участки, в отношении которых предлагается к продаже право собственности, данная корректировка не применялась.

*Корректировка на условия финансирования*

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка не применялась.

*Корректировка на условия продажи*

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено. Корректировка не применялась.

*Корректировка на изменение цен во времени*

Данная поправка учитывает рост либо падение цен на рынке недвижимости. Так как объекты-аналоги предложены на продажу в декабре 2018 г., Оценщик допускает, что данные объявления актуальны и на дату оценки. Корректировка не применялась.

*Корректировка на наличие коммуникаций*

Большое влияние на стоимость земельного участка будет иметь и наличие инженерных коммуникаций.

Увеличение цены земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.225, 226, табл.138.)

Таблица 140 – Корректировка на наличие коммуникаций

| **Показатель** | **Среднее значение** | **Расширенный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,18 | 1,10 | 1,25 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,19 | 1,11 | 1,27 |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи) | 1,18 | 1,10 | 1,26 |

*Корректировка на площадь*

В случаях, когда площадь эталонного объекта отличается от площади объектов-аналогов, вводится корректировка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.195, табл.124.)

Таблица 141 – Корректировка на площадь

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки под ИЖС** | | | | | | |
| **Площадь, га** | | **Аналог** | | | | |
| **<1500** | **1500-3000** | **3000-6000** | **6000-10000** | **≥10000** |
| **Объект оценки** | **<1500** | 1,00 | 1,05 | 1,15 | 1,24 | 1,27 |
| **1500-3000** | 0,95 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,21 |
| **3000-6000** | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,11 |
| **6000-10000** | 0,81 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| **≥10000** | 0,78 | 0,83 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

*Корректировка на разрешенное использование*

В виду ограниченности предложений к продаже земельных участков в некоторых сегментах для расчета кадастровой стоимости земельных участков в качестве аналогов могут быть использованы объекты иного назначения, рынок которых более развит.

В таком случае применяются корректирующие коэффициенты, приведенные в издании ООО НЦПО «Сборник рыночных корректировок. СРК-2018». Под редакцией Е.Е.Яскевича, Москва, 2018, стр.8, таблица 1. Так как сведения по Нижнему Новгороду в указанном сборнике отсутствуют, для расчета корректировки принимаем среднее по 2018 г.

Таблица 142 – Корректировка на разрешенное использование

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Права** | **Торговое и сервисное** | **Гостиницы** | **Офисно-админ.** | **Жилые дома** | **Произв.-складск.** | **Отдых (рекреац.)** | **Охранные зоны** |
| Среднее по 2018 г. | Собств. | 1,000 | 0,876 | 0,851 | 0,672 | 0,295 | 0,191 | 0,070 |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.1 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь менее 1500 кв.м)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.1 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь менее 1500 кв.м)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 143 - Описание объектов-аналогов,использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.1 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь менее 1500 кв.м)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для огородничества | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | <1500 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 70 000 | 70 000 | 88 000 | 100 000 | 120 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 30,00 | 41,18 | 35,00 | 31,43 | 50,00 | 52,17 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 02.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабже-ние, водоснабжение | данных нет\* | данных нет\* | рядом газоснаб-жение, водо-снабжение, электроснаб-жение | электроснаб-жение | рядом газоснабжене, водоснабжение | электроснаб-жение |
| Разрешенное использование | для огородничества | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zhelezovo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2213053 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot.\_izhs\_777966574 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/inkino-selo-buturlinskiy-rayon-id2207879 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/meledino-derevnya-sosnovskiy-rayon-id2225903 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-lopatino-lukoyanovskiy-rayon-id2498379 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-yazvicy-semenovskiy-rayon-id1795785 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 144 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение, водоснабжение | отсутствуют | отсутствуют | рядом газоснабжение, водоснабжение, электро-снабжение | электроснабжение | рядом газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,18 | 1,18 | 1,10 | 1,00 | 1,18 | 1,00 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 0,90 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1,10 |
| Итоговая корректировка |  | 1,30 | 1,30 | 1,09 | 1,10 | 1,17 | 1,10 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 145 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Площадь, га (диапазон) | <1500 | 3000-6000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,15 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 146 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома |
| Значение | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 147 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.1 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь менее 1500 кв.м)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | <1500 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 70 000 | 70 000 | 88 000 | 100 000 | 120 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 30,00 | 41,18 | 35,00 | 31,43 | 50,00 | 52,17 |
| Корректировка на торг |  | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 02.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабже-ние, водоснабжение | данных нет | данных нет | рядом газоснаб-жение, водо-снабжение, электроснаб-жение | электроснаб-жение | рядом газоснабжене, водоснабжение | электроснаб-жение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,30 | 1,30 | 1,09 | 1,10 | 1,17 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 33,62 | 46,14 | 32,89 | 29,80 | 50,43 | 49,47 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1500 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Корректировка на площадь |  | 1,15 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 38,66 | 48,45 | 34,53 | 31,29 | 52,95 | 51,94 |
| Разрешенное использование | для огородничества | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 38,66 | 48,45 | 34,53 | 31,29 | 52,95 | 51,94 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **42,97** | | | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.2 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь от 1500 кв.м. до 3000 кв.м)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.2 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь от 1500 кв.м. до 3000 кв.м)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 148 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.2 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь от 1500 кв.м. до 3000 кв.м)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для огородничества | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 1500-3000 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 70 000 | 70 000 | 88 000 | 100 000 | 120 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 30,00 | 41,18 | 35,00 | 31,43 | 50,00 | 52,17 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 02.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабже-ние, водоснабжение | данных нет\* | данных нет\* | рядом газоснаб-жение, водо-снабжение, электроснаб-жение | электроснаб-жение | рядом газоснабжене, водоснабжение | электроснаб-жение |
| Разрешенное использование | для огородничества | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zhelezovo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2213053 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot.\_izhs\_777966574 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/inkino-selo-buturlinskiy-rayon-id2207879 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/meledino-derevnya-sosnovskiy-rayon-id2225903 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-lopatino-lukoyanovskiy-rayon-id2498379 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-yazvicy-semenovskiy-rayon-id1795785 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 149 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение, водоснабжение | отсутствуют | отсутствуют | рядом газоснабжение, водо-снабжение, электро-снабжение | электроснабжение | рядом газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,18 | 1,18 | 1,10 | 1,00 | 1,18 | 1,00 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 0,90 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1,10 |
| Итоговая корректировка |  | 1,30 | 1,30 | 1,09 | 1,10 | 1,17 | 1,10 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 150 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Площадь, га (диапазон) | 1500-3000 | 3000-6000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,09 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 151 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома |
| Значение | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 152 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.2 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь от 1500 кв.м. до 3000 кв.м)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 1500-3000 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 70 000 | 70 000 | 88 000 | 100 000 | 120 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 30,00 | 41,18 | 35,00 | 31,43 | 50,00 | 52,17 |
| Корректировка на торг |  | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 02.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабже-ние, водоснабжение | данных нет | данных нет | рядом газоснаб-жение, водо-снабжение, электроснаб-жение | электроснаб-жение | рядом газоснабжене, водоснабжение | электроснаб-жение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,30 | 1,30 | 1,09 | 1,10 | 1,17 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 33,62 | 46,14 | 32,89 | 29,80 | 50,43 | 49,47 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1500-3000 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Корректировка на площадь |  | 1,09 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 36,64 | 46,14 | 32,89 | 29,80 | 50,43 | 49,47 |
| Разрешенное использование | для огородничества | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 36,64 | 46,14 | 32,89 | 29,80 | 50,43 | 49,47 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **40,90** | | | | | | |

**Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.3 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь от 3000 кв.м. до 6000 кв.м)»**

Далее в таблицах приведены описание объектов-аналогов, использованных для расчета эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.3 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь от 3000 кв.м. до 6000 кв.м)», расчет величины вводимых корректировок, определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Таблица 153 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.3 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь от 3000 кв.м. до 6000 кв.м)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для огородничества | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 3000-6000 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 70 000 | 70 000 | 88 000 | 100 000 | 120 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 30,00 | 41,18 | 35,00 | 31,43 | 50,00 | 52,17 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 02.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабже-ние, водоснабжение | данных нет\* | данных нет\* | рядом газоснаб-жение, водо-снабжение, электроснаб-жение | электроснаб-жение | рядом газоснабжене, водоснабжение | электроснаб-жение |
| Разрешенное использование | для огородничества | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zhelezovo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2213053 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot.\_izhs\_777966574 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/inkino-selo-buturlinskiy-rayon-id2207879 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/meledino-derevnya-sosnovskiy-rayon-id2225903 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-lopatino-lukoyanovskiy-rayon-id2498379 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-yazvicy-semenovskiy-rayon-id1795785 |

\*Достоверных данных о наличии коммуникаций не имеется. Поэтому для целей кадастровой оценки участок рассматривался как не обеспеченный коммуникациями.

Расчет величины корректировок на коммуникации приведен в следующей таблице.

Таблица 154 – Расчет величины корректировок на коммуникации

| **Характеристики** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-**  **аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Коммуникации | электроснабжение, водоснабжение | отсутствуют | отсутствуют | рядом газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение | электроснабжение | рядом газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение |
| Корректировка на электроснабжение |  | 1,18 | 1,18 | 1,10 | 1,00 | 1,18 | 1,00 |
| Корректировка на газоснабжение |  | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 0,90 | 1,00 |
| Корректировка на водоснабжение, канализацию |  | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1,10 |
| Итоговая корректировка |  | 1,30 | 1,30 | 1,09 | 1,10 | 1,17 | 1,10 |

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 155 – Расчет величины корректировок на площадь

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м. |  | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Площадь, га (диапазон) | 3000-6000 | 3000-6000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 | 1500-3000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 |

Расчет величины корректировок на разрешенное использование приведен в следующей таблице.

Таблица 156 – Расчет величины корректировок на разрешенное использование

| **Наименование** | **Эталонный объект** | **Объект-аналог №1** | **Объект-аналог №2** | **Объект-аналог №3** | **Объект-аналог №4** | **Объект-аналог №5** | **Объект-аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Разрешенное использование | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома | Жилые дома |
| Значение | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 | 0,672 |
| Корректировка |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

Далее в табличной форме определена величина стоимости удельного показателя кадастровой стоимости эталонного объекта.

Таблица 157 – Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка, отнесенного к подгруппе 4.3 «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка (площадь от 3000 кв.м. до 6000 кв.м)»

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 3000-6000 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 70 000 | 70 000 | 88 000 | 100 000 | 120 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 30,00 | 41,18 | 35,00 | 31,43 | 50,00 | 52,17 |
| Корректировка на торг |  | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 | 0,862 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 02.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 25,86 | 35,49 | 30,17 | 27,09 | 43,10 | 44,97 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабже-ние, водоснабжение | данных нет | данных нет | рядом газоснаб-жение, водо-снабжение, электроснаб-жение | электроснаб-жение | рядом газоснабжене, водоснабжение | электроснаб-жение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,30 | 1,30 | 1,09 | 1,10 | 1,17 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 33,62 | 46,14 | 32,89 | 29,80 | 50,43 | 49,47 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3000-6000 | 5000 | 1700 | 2000 | 2800 | 2000 | 2300 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 33,62 | 42,45 | 30,25 | 27,42 | 46,39 | 45,51 |
| Разрешенное использование | для огородничества | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 33,62 | 42,45 | 30,25 | 27,42 | 46,39 | 45,51 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **37,61** | | | | | | |

Таблица 158 – Сводная таблица результатов определения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков

| **Номер подгруппы эталонного объекта** | **Наименование подгруппы** | **Группа площади** | **Местоположение** | **Удельный показатель кадастровой стоимости эталонного земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.1. | Церковь | от 0,1 га до 0,5 га | Лысковский район | 6,56 |
| 1.2. | Памятник | менее 1 га | Лысковский район | 38,5 |
| 2.1.1. | Гидротехнические сооружения (г. Бор) | менее 1 га | г.Бор | 1,58 |
| 2.1.2.1 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью менее 1 га) | менее 1 га | Городецкий район | 2,05 |
| 2.1.2.2 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью от 2,5 га до 5 га) | от 2,5 га до 5 га | Городецкий район | 1,79 |
| 2.1.2.3 | Гидротехнические сооружения (Городецкий район, площадью от 5 га до 10 га) | от 5 га до 10 га | Городецкий район | 1,66 |
| 2.1.3.1 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью менее 1 га) | менее 1 га | Пильнинский район | 2,38 |
| 2.1.3.2 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 1 га до 2,5 га) | от 1 га до 2,5 га | Пильнинский район | 2,25 |
| 2.1.3.3 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 2,5 га до 5 га) | от 2,5 га до 5 га | Пильнинский район | 2,08 |
| 2.1.3.4 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью от 5 га до 10 га) | от 5 га до 10 га | Пильнинский район | 1,93 |
| 2.1.3.5 | Гидротехнические сооружения (Пильнинский район, площадью свыше 10 га) | свыше 10 га | Пильнинский район | 1,88 |
| 2.2. | Коммунальное обслуживание – водозабор | от 1 га до 2,5 га | Балахнинский район | 1,49 |
| 2.3.1 | Недропользование (Вачский район) | от 5 га до 10 га | Вачский район | 1,37 |
| 2.3.2 | Недропользование (Павловский район) | менее 1 га | Павловский район | 1,87 |
| 2.4. | Автомобильный транспорт | от 1 га до 2,5 га | Лысковский район | 100,62 |
| 2.5. | Склады | от 2,5 га до 5 га | Лысковский район | 92,94 |
| 2.6. | Гидрометеорология | менее 1 га | Павловский район | 1,87 |
| 3.1. | Рекреация | от 3 га до 10 га | Володарский район | 86,21 |
| 4.1. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь менее 1500 кв.м. | менее 1 500 кв.м. | Лысковский район | 42,97 |
| 4.2. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь от 1500 кв.м. до 3000 кв.м. | от 1 500 кв.м. до 3 000 кв.м. | Лысковский район | 40,9 |
| 4.3. | Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка, площадь от 3000 кв.м. до 6000 кв.м. | от 3 000 кв.м. до 6 000 кв.м. | Лысковский район | 37,61 |

### 3.7.2. Описание вносимых корректировок в стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

На данном этапе корректируются стоимости объектов недвижимости, входящих в конкретную подгруппу, при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

*Корректировка на местоположение*

Корректировка на местоположение применяется, в случае если местоположение эталонного объекта отличается от местоположения объекта оценки. В рамках настоящего отчета эталонные объекты по местоположению сопоставимы с объектами оценки, в связи с чем корректировка на местоположение не применялась.

*Корректировка на площадь*

В случаях, когда площадь объекта оценки отличается от площади эталонного объекта, вводится корректировка на площадь на основании информации, указанной в рамках анализа рынка (п. 3.1.3. настоящего отчета).

*Сведения об инженерной инфраструктуре*

В случаях, когда степень оснащенности инженерной инфраструктурой объекта оценки отличается от степени оснащенности эталонного объекта, вводится корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций на основании информации, указанной в рамках анализа рынка (п. 3.1.3. настоящего отчета).

Внесение корректировок в стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости приведено в Приложении 2.5.Сведения о способе определения КС

### 3.7.3. Определение кадастровой стоимости объектов оценки

Определение кадастровой стоимости объектов оценки производится путем умножения значения УПКС типового (эталонного) объекта недвижимости, имеющего сходство по виду использования, с учетом корректировок, на площадь земельного участка.

В соответствии с п. 1.16. Методических указаний предусмотрена проверка полученных результатов кадастровой стоимости на минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик: кадастровая стоимость не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок.

В целях определения величины затрат на межевание и оформление прав были направлены запросы в организации, оказывающие услуги по межеванию земельных участков, на территории Нижегородской области (Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации).

Величина затрат на межевание и оформление прав за земельный участок приведена в следующей Таблице.

**Таблица 159 – Данные о затратах на межевание и оформления прав**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка, кв.м.** | **Стоимость затрат на межевание и оформление прав** | | | **Среднее значение** |
| **ООО "Центр земельных отношений"** | **Экспертная группа VETA** | **ООО "АльфаПро"** |
| до 400 | 7 000 | 8 000 | 6 000 | 7 000 |
| от 400 до 2 000 | 7 000 | 8 000 | 6 000 | 7 000 |
| от 2 000 до 10 000 | 7 000 | 11 000 | 9 000 | 9 000 |
| до 10 000 до 20 000 | 9 000 | 27 000 | 25 000 | 20 333,33 |
| от 20 000 до 100 000 | 17 000 | 30 000 | 30 000 | 25 666,67 |
| от 100 000 до 300 000 | 30 000 | 50 000 | 45 000 | 41 666,67 |
| от 300 000 до 1 000 000 | 50 000 | 75 000 | 70 000 | 65 000 |
| от 1 000 000 до 3 500 000 | 75 000 | 75 000 | 70 000 | 73 333,33 |
| свыше 3 500 000 | 75 000 | 75 000 | 70 000 | 73 333,33 |

Полученные результаты кадастровой стоимости для каждого земельного участка были проверены на соблюдение следующего условия:

КС расчетная> Затраты на межевание и оформление прав

При несоблюдении данного условия, в качестве итогового значения кадастровой стоимости принималась величина затрат на межевание и оформление прав на земельный участок.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки приведено в Приложении 2.5.Сведения о способе определения КС

4. Заключительная глава

В соответствии с разделом 10 Методических указаний контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием уполномоченного органа:

1. Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнению.

2. Анализ рынка, сбор и верификация (в том числе путем осмотра) данных о сделках и предложениях.

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости осуществлялся на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

В целях проведения работ по государственной кадастровой оценке сооружений был передан перечень земельных участков в составе земель водного фонда, подлежащих оценке, по состоянию на 01.01.2019 г. Перечень объектов оценки включает 65 земельных участков (Приложение 1.3.«Перечень ОН, подлежащих ГКО»). Исполнителем был проведен анализ и верификация перечня объектов оценки на соответствие требованиям Приказа Минэкономразвития от 20.02.2017 г. №74, а также на полноту и непротиворечивость содержащихся в нем сведений. В результате проведенного анализа не соответствий и противоречий не выявлено.

Перечень объектов оценки содержит сведения о количественных и качественных характеристиках объектов. В целях сбора дополнительной информации, характеризующих объекты оценки, в том числе их количественные и качественные характеристики, фактическое использование, сведения о ценообразующих факторах Исполнителем были направлены соответствующие запросы в органы местного самоуправления, на территории которых расположены объекты оценки. Также были использованы данные из общедоступных источников информации, в том числе сведения, содержащиеся на сервисе «Публичная кадастровая карта». Полученная информация отражается в Отчете и считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Для целей определения кадастровой стоимости Исполнителем была проведена группировка объектов недвижимости. Результаты проведенной группировки были направлены для согласования в органы местного самоуправления и в уполномоченный орган - Министерство имущественных и земельных отношений. Письменные подтверждения о согласовании были получены от всех указанных органов и приведены в Приложении 1.4 Результаты обработки информации, содержащейся в перечне к Отчету.

В соответствии с п. 2.4. Методических указаний Исполнителем был осуществлен сбор и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. По информации, предоставленной Управлением Росреестра по Нижегородской области письмами №11-24354-нк/18 от 27.12.2018 и №11-02076-их/19 от 07.02.2019 г. (Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации\Росреестр) кадастровая стоимость земельных участков в составе земель водного фонда в период с 01.01.2012 г. по 31.12.2018 г. не оспаривалась. Декларации о характеристиках объектов недвижимости, предусмотренные пунктом 3 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» не поступали.

В соответствии со ст. 12 Закона о государственной кадастровой оценке в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе представить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Для организации сбора и обработки информации от правообладателей объектов недвижимости в отношении характеристик соответствующих объектов недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости:

1. Размещена информация о возможности подачи декларации на официальном сайте Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области.

2. Размещена информация о возможности подачи декларации на официальном сайте Учреждения.

3. Направлена информация о возможности подачи деклараций в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Нижегородской области, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Декларации о характеристиках объектов недвижимости в отношении земельных участков в составе земель водного фонда не поступали.

При проведении работ по определению кадастровой стоимости Исполнителем был проведен анализ информации о рынке объектов недвижимости, в том числе анализ информации, не относящийся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость. Анализ информация о рынке объектов недвижимости приведен в разделе 3.1 настоящего Отчета.

4.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости

Результаты определения кадастровой стоимости для каждого объекта оценки приведены в Приложении 2.6. «Сведения о величине КС» к настоящему отчету.

Принимая во внимание отсутствие на рынке недвижимости земельных участков, аналогичных оцениваемым, а также учитывая положения Методических указаний, о том, что оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация, оценочное зонирование земельных участков в составе земель водного фонда не проводилось. В связи с этим проверка с использованием результатов оценочного зонирования территорий с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов, в рамках настоящего Отчета не проводилось.

Результаты анализа минимальных, средних и максимальных удельных показателей в разрезе муниципальных образований и сегментов земельных участков приведены в следующей Таблице.

**Таблица 160 – Удельные показатели кадастровой стоимости в разрезе муниципальных образований и сегментов земельных участков**

| **№ п/п** | **Наименование муниципального района, городского округа** | **Количество земельных участков** | **Показатель** | **Сегмент** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3** | **6** | **11** | **13** |
| 1 | городской округ г. Бор | 1 | Минимальное значение | - | 10,28 | - | - |
| 1 | Среднее взвешенное по площади значение | - | 10,28 | - | - |
| 1 | Максимальное значение | - | 10,28 | - | - |
| 2 | Пильнинский муниципальный район | 36 | Минимальное значение | - | 1,88 | - | - |
| 36 | Среднее взвешенное по площади значение | - | 1,91 | - | - |
| 36 | Максимальное значение | - | 4,9 | - | - |
| 3 | Лысковский муниципальный район | 18 | Минимальное значение | 6,56 | 92,94 | - | 37,61 |
| 18 | Среднее взвешенное по площади значение | 8,73 | 94,88 | - | 41,24 |
| 18 | Максимальное значение | 38,5 | 100,62 | - | 42,97 |
| 4 | Павловский муниципальный район | 2 | Минимальное значение | - | 1,87 | - | - |
| 2 | Среднее взвешенное по площади значение | - | 3,14 | - | - |
| 2 | Максимальное значение | - | 33,18 | - | - |
| 5 | Вачский муниципальный район | 1 | Минимальное значение | - | 1,37 | - | - |
| 1 | Среднее взвешенное по площади значение | - | 1,37 | - | - |
| 1 | Максимальное значение | - | 1,37 | - | - |
| 6 | Городецкий муниципальный район | 5 | Минимальное значение | - | 1,93 | - | - |
| 5 | Среднее взвешенное по площади значение | - | 1,96 | - | - |
| 5 | Максимальное значение | - | 2,38 | - | - |
| 7 | Балахнинский муниципальный район | 1 | Минимальное значение | - | 1,49 | - | - |
| 1 | Среднее взвешенное по площади значение | - | 1,49 | - | - |
| 1 | Максимальное значение | - | 1,49 | - | - |
| 8 | Володарский муниципальный район | 1 | Минимальное значение | - | - | 101,73 | - |
| 1 | Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 101,73 | - |
| 1 | Максимальное значение | - | - | 101,73 | - |
| **9** | **Итого по субъекту Российской Федерации** | **65** | **Минимальное значение** | **6,56** | **1,37** | **101,73** | **37,61** |
| **65** | **Среднее взвешенное по площади значение** | **8,73** | **3,1** | **101,73** | **41,24** |
| **65** | **Максимальное значение** | **38,5** | **100,62** | **101,73** | **42,97** |

Результаты анализа средних удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе сегментов в целом по Нижегородской области приведено на следующей диаграмме.

**Рисунок 19 - Средние удельные показатели кадастровой стоимости в разрезе сегментов в целом по Нижегородской области**

Результаты анализа средних удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе муниципальных образований приведены на следующей диаграмме.

**Рисунок 20 - Средние удельные показатели кадастровой стоимости в размере муниципальных образований**

4.3. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости

При проверке качества процессов определения кадастровой стоимости была проведена выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости.

По итогам проведенной проверки результаты, полученные в ходе выборочной проверки, совпали с результатами определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

Таким образом, учитывая вышеприведенные мероприятия, можно сделать вывод, что работы по проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проведены в полном объеме, процедура проверки соответствует требованиям Методических указаний.

5. Приложения

П1. Исходные данные

П 1.1. Копия решения о проведении ГКО

П 1.2. Результаты сбора и обработки информации

П 1.3. Перечень ОН, подлежащих ГКО

П 1.4 Результаты обработки информации, содержащейся в перечне

П 1.5 Информация о характеристиках ОН

П 1.6. Исходные данные, использованные для определения значений ЦОФ

П 1.7 Результаты сбора информации о рынке ОН

П 1.8 Организационная схема проведения работ

П2. Результаты определения КС

П 2.1. Сведения о ЦОФ, использованных при определении КС

П 2.2. Результаты оценочного зонирования

П 2.3. Результаты группировки ОН

П 2.4. Обоснование использованных моделей

П 2.5.Сведения о способе определения КС

П 2.6.Сведения о величине КС

П3. Сведения о результатах определения КС ОН индивидуально

П4. Справка, содержащая информацию о замечаниях

П5. Файлы в формате XML

Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен, отсутствуют, в связи, с чем отдельное приложение к Отчету не оформлялось.

1. Государственный контракт №210467 от 20.05.2019 г. на оказание услуг по предоставлению (передаче) неисключительных (пользовательских) прав и техническому сопровождению лицензионного программного обеспечения для государственной кадастровой оценки земельных участков всех категорий и объектов капитального строительства [↑](#footnote-ref-1)
2. Доклад социально-экономическое положение России: январь-декабрь 2018г / Росстат. – [Электронный ресурс]. URL http://www.gks.ru/free\_doc/doc\_2018/social/osn-12-2018.pdf [↑](#footnote-ref-2)
3. Картина экономики. Январь 2019 года / Минэкономразвития России. - [Электронный ресурс]. URL <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b> [↑](#footnote-ref-3)
4. Нижегородская область – Общая информация / Законодательное собрание Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<http://www.zsno.ru/ru/obl/common/> [↑](#footnote-ref-4)
5. Геополитическое положение / Правительство Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<https://government-nnov.ru/?id=1656> [↑](#footnote-ref-5)
6. Нижегородская область – Общая информация / Законодательное собрание Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<http://www.zsno.ru/ru/obl/common/> [↑](#footnote-ref-6)
7. Общая информация о Нижегородской области / Инвестиционный портал Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://nn-invest.com/about/information-about-the-region/> [↑](#footnote-ref-7)
8. Экономика / Правительство Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://government-nnov.ru/?id=1458> [↑](#footnote-ref-8)
9. Приказ государственно-правового департамента Нижегородской области от 15.01.2019 N 3-од «Об утверждении Реестра административно-территориальных образований, городских и сельских населенных пунктов Нижегородской области» / Государственно - Правовой департамент Нижегородской области - [Электронный ресурс]. URL: <https://gpd.government-nnov.ru/?id=159530> [↑](#footnote-ref-9)
10. Показатели развития Нижегородской области 2018 год/ Инвестиционный портал Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:

    <https://nn-invest.com/about/information-about-the-region/results-of-social-and-economic-development/2018/> [↑](#footnote-ref-10)
11. Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области в сравнении с Российской Федерацией / Министерство экономического развития и инвестиций Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://minec.government-nnov.ru/?id=94145> [↑](#footnote-ref-11)
12. Экономика /Правительство нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://government-nnov.ru/?id=1458> [↑](#footnote-ref-12)
13. Основные тенденции изменения уровня жизни населения Нижегородской области в 2018 году. Мониторинг основных показателей /Официальный сайт Правительство нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://government-nnov.ru/?id=60380&&download>= [↑](#footnote-ref-13)
14. Демографическая обстановка в Нижегородской области за январь - декабрь 2018 года.Мониторинг основных показателей/ Правительство нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<https://government-nnov.ru/?id=60384&&download>= [↑](#footnote-ref-14)
15. Доклад социально-экономическое положение Нижегородской области. Январь- декабрь 2018./ Официальный сайт Федеральная служба государственной статистики Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_ts/nizhstat/ru/publications/official\_publications/electronic\_versions/ [↑](#footnote-ref-15)
16. Источник информации: Постановление Правительства Нижегородской области от 14.02.2018 г. №98 «Об утверждении государственной программы «Развитие товарной аквакультуры (товарного рыбоводства) в Нижегородской области. [↑](#footnote-ref-16)
17. Ст. 5 Водного кодекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-17)
18. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.194, табл.122 [↑](#footnote-ref-18)
19. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2017 г., стр.224, 225, табл.138. [↑](#footnote-ref-19)
20. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.194, табл.121. [↑](#footnote-ref-20)
21. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.224, табл.138. [↑](#footnote-ref-21)
22. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.195, табл.125. [↑](#footnote-ref-22)
23. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.227, табл.138. [↑](#footnote-ref-23)
24. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.195, табл.124. [↑](#footnote-ref-24)
25. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.225, 226, табл.138. [↑](#footnote-ref-25)
26. Наименование группы, используемое при определении кадастровой стоимости [↑](#footnote-ref-26)