**Промежуточный Отчет №04-ГКО-52-2019**

**об итогах проведения государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Нижегородской области**

**по состоянию на 01.01.2019 г.**

**Дата составления: 04.07.2019 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](#_Toc11654839)

[1.1. Основные термины, используемые в отчете и их определения 4](#_Toc11654840)

[1.2. Сокращения, используемые в отчете 7](#_Toc11654841)

[2. Вводная глава 8](#_Toc11654842)

[2.1. Общая информация 8](#_Toc11654843)

[2.2. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов 9](#_Toc11654844)

[2.2.1. Нормативные документы 10](#_Toc11654845)

[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](#_Toc11654846)

[2.3. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание 11](#_Toc11654847)

[2.4. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения 11](#_Toc11654848)

[2.5. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости 13](#_Toc11654849)

[2.5.1. Общие допущения 13](#_Toc11654850)

[2.5.2. Допущения, касающиеся объектов оценки 17](#_Toc11654851)

[2.5.3. Допущения, касающиеся объектов аналогов 18](#_Toc11654852)

[2.5.4. Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости. 19](#_Toc11654853)

[2.5.5. Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости 19](#_Toc11654854)

[2.5.6. Допущения, касающиеся результатов оценки 19](#_Toc11654855)

[3. Расчетная глава 20](#_Toc11654856)

[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) 20](#_Toc11654857)

[3.1.1 Краткий обзор социально-экономического состояния Российской Федерации. 20](#_Toc11654858)

[3.1.2. Краткий обзор социально-экономического состояния и тенденции развития субъекта Российской Федерации – Нижегородская область 37](#_Toc11654859)

[3.1.3. Информация о рынке недвижимости 57](#_Toc11654860)

[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 69](#_Toc11654861)

[3.2.1. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями. 69](#_Toc11654862)

[3.2.2. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями 79](#_Toc11654863)

[3.2.3. Источники сведений о ценообразующих факторах, используемых при определении кадастровой стоимости. 79](#_Toc11654864)

[3.3. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости 80](#_Toc11654865)

[3.4. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования 80](#_Toc11654866)

[3.5. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценки, в целях их группировки 81](#_Toc11654867)

[3.5.1. Первичная группировка земельных участков на основе сегментации объектов недвижимости 81](#_Toc11654868)

[3.5.2. Группировка земельных участков 90](#_Toc11654869)

[3.6. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 96](#_Toc11654870)

[3.6.1. Доходный подход 96](#_Toc11654871)

[3.6.2. Затратный подход 97](#_Toc11654872)

[3.6.3. Сравнительный подход 97](#_Toc11654873)

[3.6.4. Выбор подходов и методов, использованных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости 97](#_Toc11654874)

[3.7. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости 120](#_Toc11654875)

[3.7.1. Определения кадастровой стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости. 120](#_Toc11654876)

[3.7.2. Описание вносимых корректировок в стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости. 325](#_Toc11654877)

[3.7.3. Определение кадастровой стоимости объектов оценки 326](#_Toc11654878)

[4. Заключительная глава 327](#_Toc11654879)

[4.1. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости 327](#_Toc11654880)

[4.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости 328](#_Toc11654881)

[4.3. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости 338](#_Toc11654882)

[5. Приложения 338](#_Toc11654883)

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 особо охраняемых территорий и объектов, 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 особо охраняемых территорий и объектов, расположенных на территории Нижегородской области» |
| Дата подписания (утверждения) | 13.11.2018 |
| Номер: | Сл-326-26657/18 |
| Вид объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки | Земельные участки | |
| Категория земель: | Земли особо охраняемых территорий и объектов | |
| Количество объектов оценки | 1910 | |
| Реквизиты Отчета: | Наименование: | Промежуточный отчет об итогах проведения государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2019 г. |
| Дата подписания (утверждения) | 04.07.2019 |
| Номер: | №04-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 13.11.2018 №Сл-326-26657/18 «О проведении в 2019 году государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, 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 особо охраняемых территорий и объектов.

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 1.2. Результаты сбора и обработки информации).

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 особо охраняемых территорий и объектов, 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 особо охраняемых территорий и объектов осуществляется в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

2.5.5.2. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов 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)***

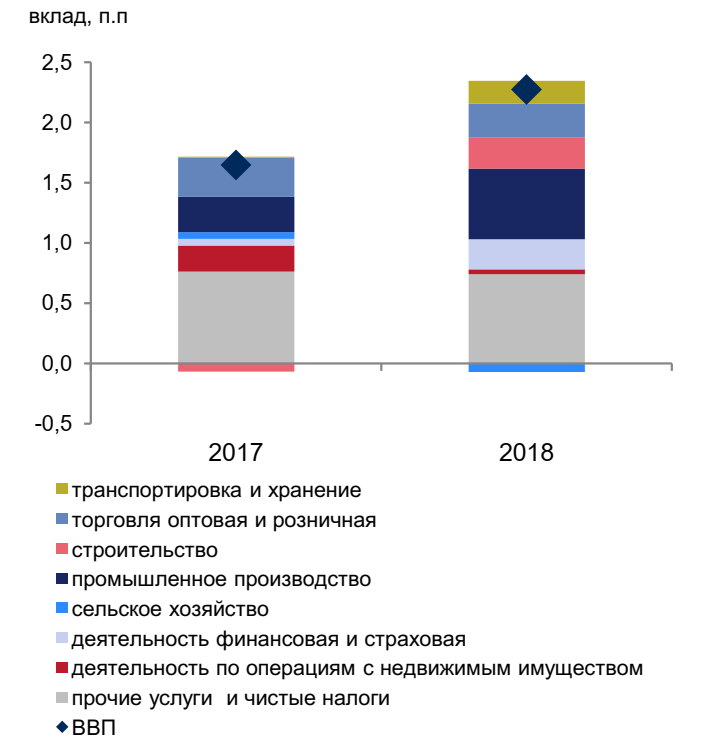
|  | **2018г.** | **В % к 2017г.** | **Декабрь 2018г.** | **В % к** | | **Справочно** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **декабрю 2017г.** | **ноябрю 2018г.** | **2017г. в % к 2016г.** | **декабрь 2017г. в % к** | |
| **декабрю 2016г.** | **ноябрю 2017г.** |
| Валовой внутренний 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.

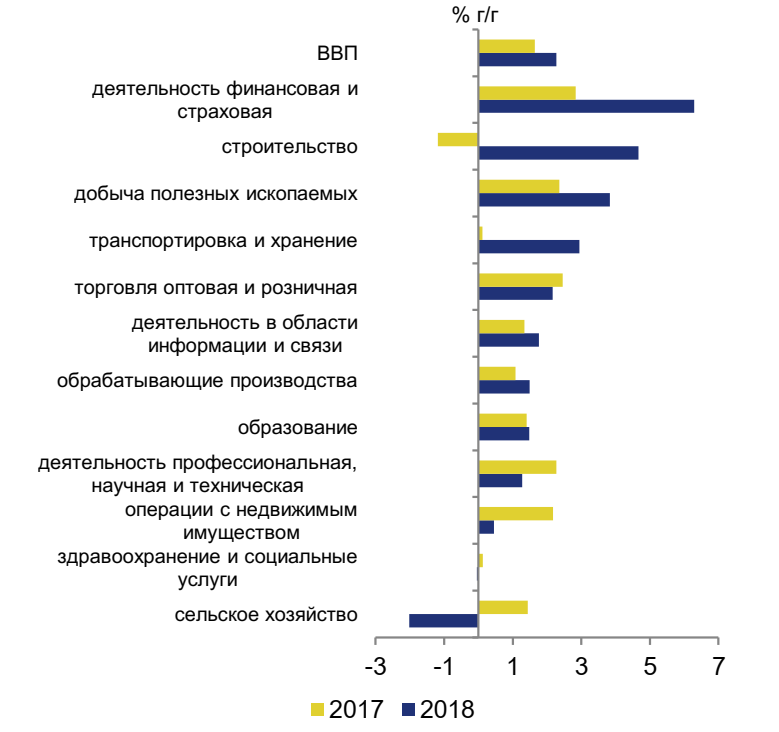
**Валовый внутренний продукт*[[3]](#footnote-3)***

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**

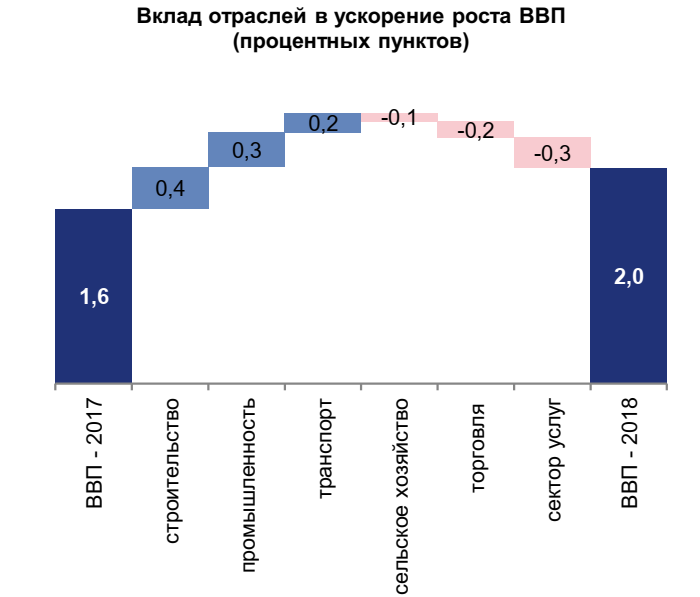


**Рисунок 2 - Темпы роста по основным видам**

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 |

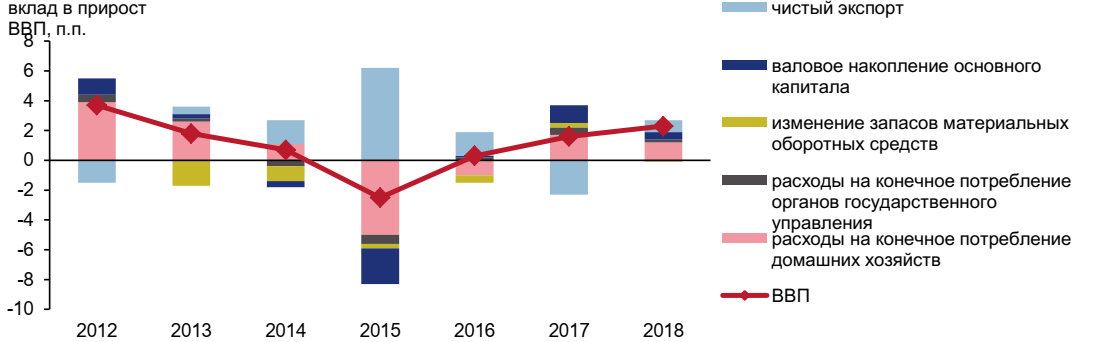
*\*Оценка Минэкономразвития России.*

**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 оборот 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**

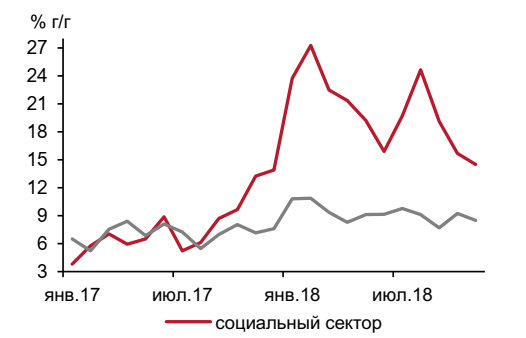
|  | **2018** | **4кв**  **2018** | **дек.**  **2018** | **ноя.**  **2018** | **окт.**  **2018** | **3кв**  **2018** | **2кв**  **2018** | **1кв**  **2018** | **2017** | **2016** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Оборот розничной торговли** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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.



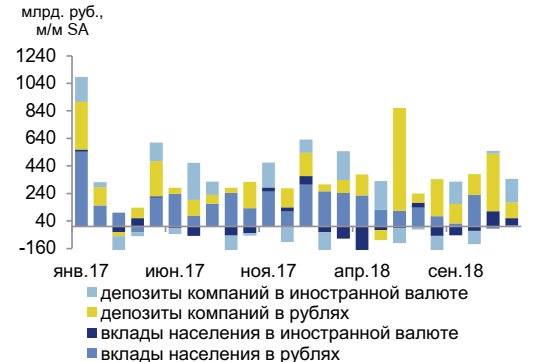
**Рисунок 8 - Динамика «прочих» доходов**

**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.**

****

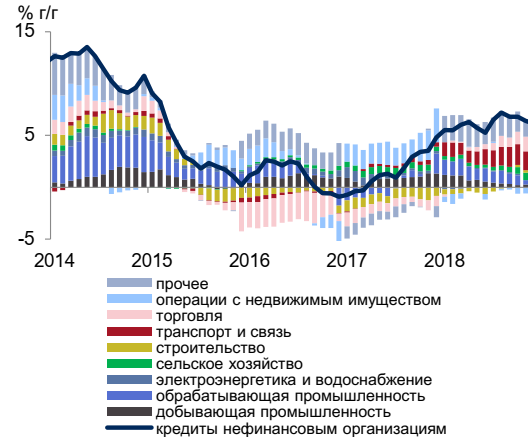
**Рисунок 9 - Рост депозитной базы опирался в 2018г. на рублевые депозиты**

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.

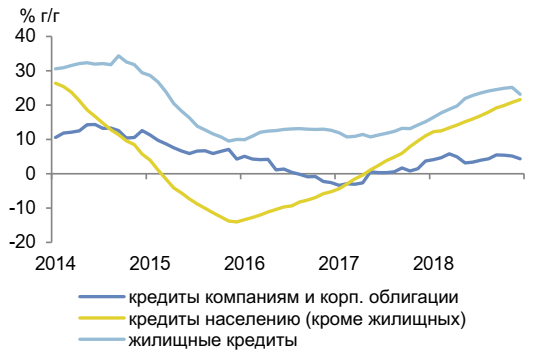


**Рисунок 10 Расширение корпоративного кредитования**

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 об исключении 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 особо охраняемые территории и объекты», 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.

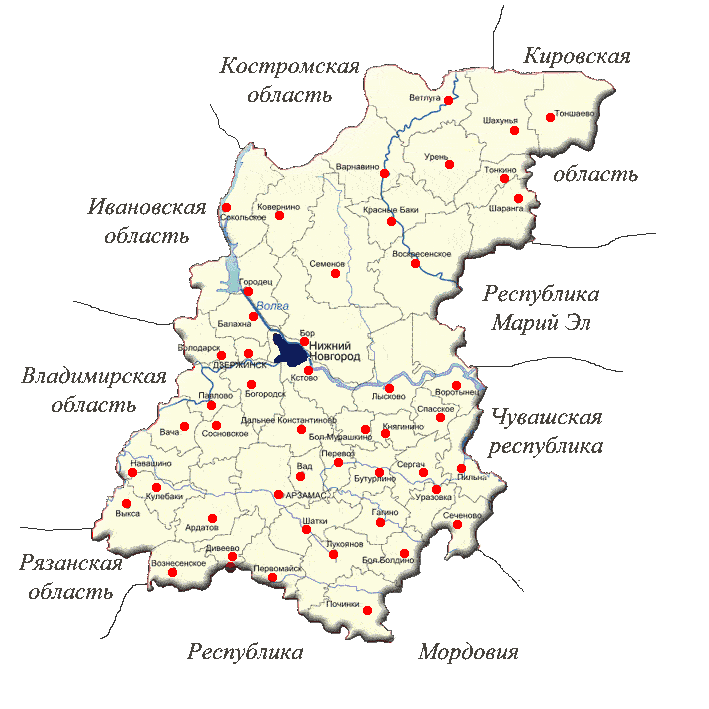
Волга делит область на две основные части: левобережную низинную — Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую, изрезанную балками и оврагами.

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.

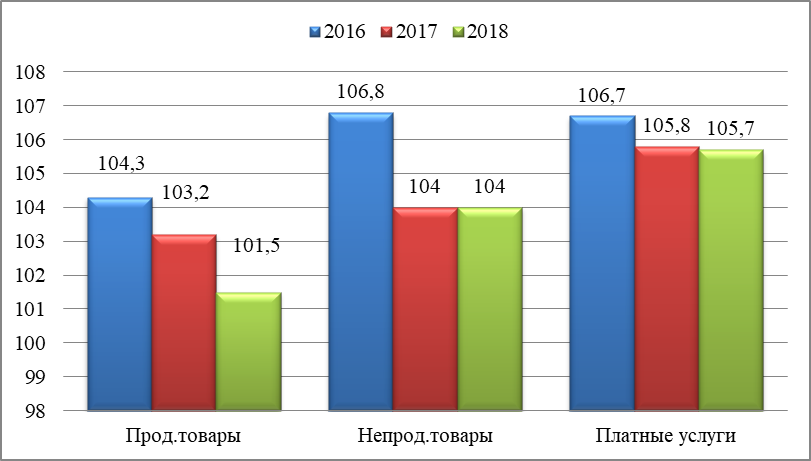
**Реальные располагаемые денежные доходы** – это доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

**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.

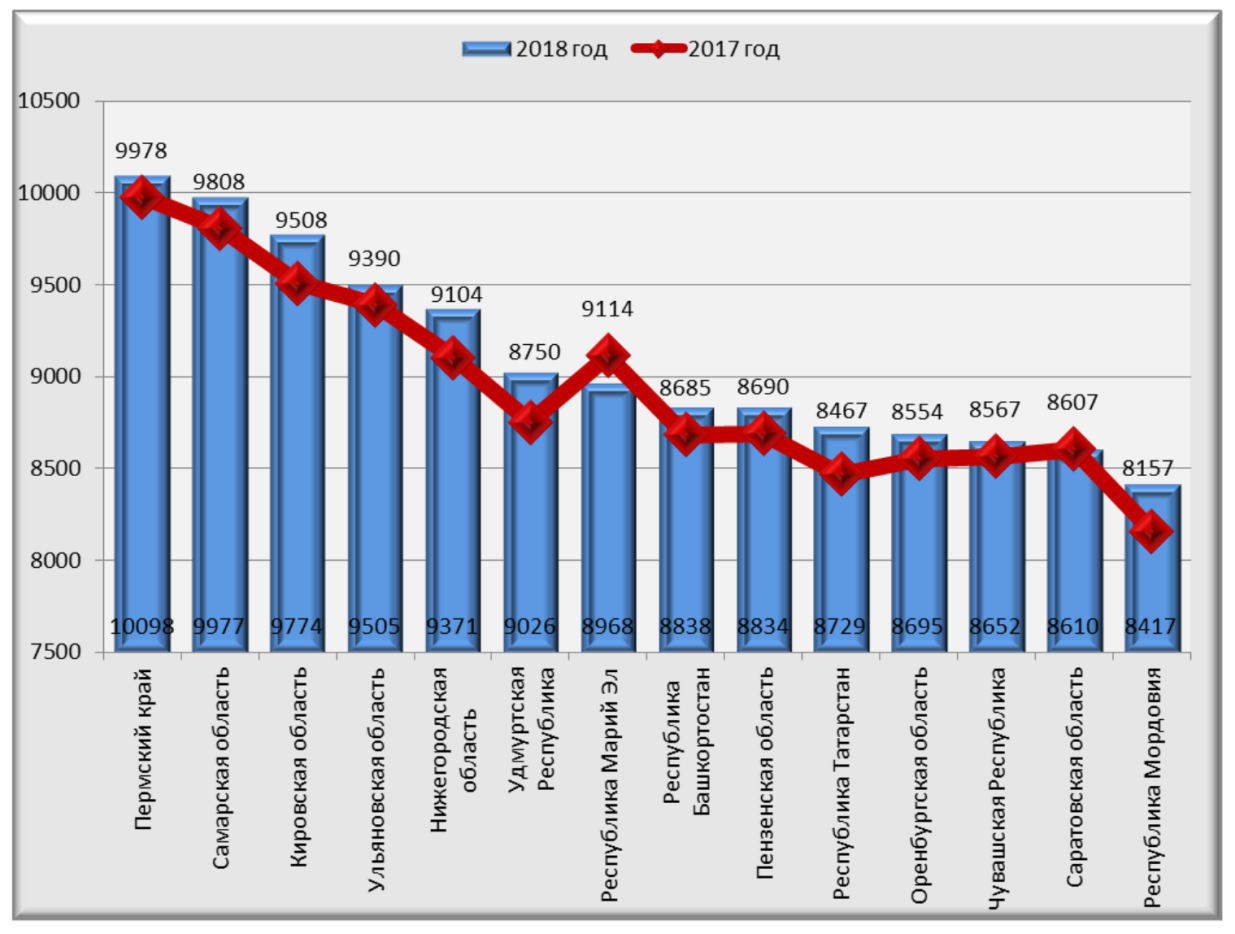
**Потребительская корзина** – необходимые для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности минимальный набор продуктов питания, а также непродовольственные товары и услуги, стоимость которых определяется в соотношении со стоимостью минимального набора продуктов питания.

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.

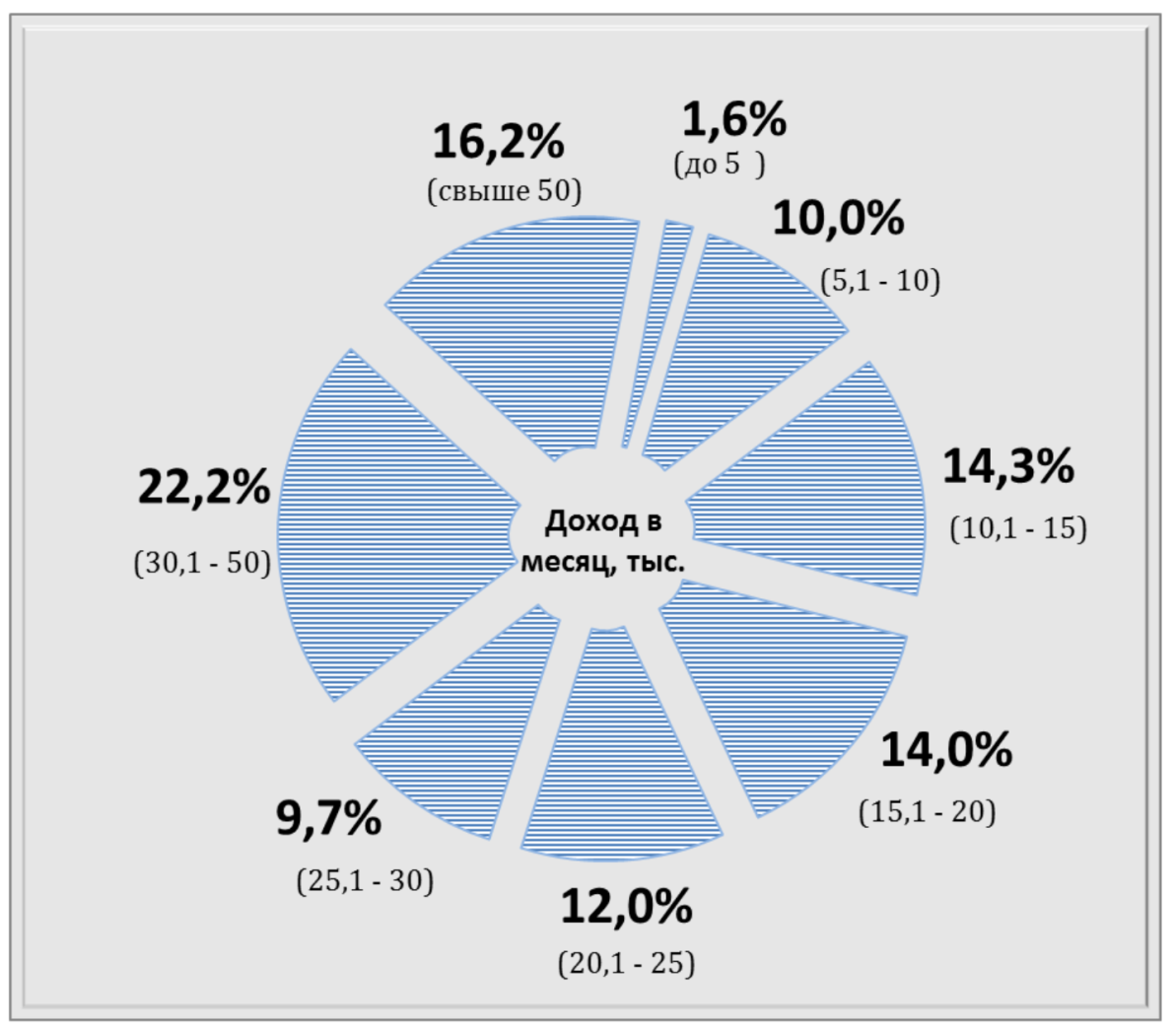


**Рисунок 15 - Динамика стоимости составляющих продовольственного набора в регионах ПФО**

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**

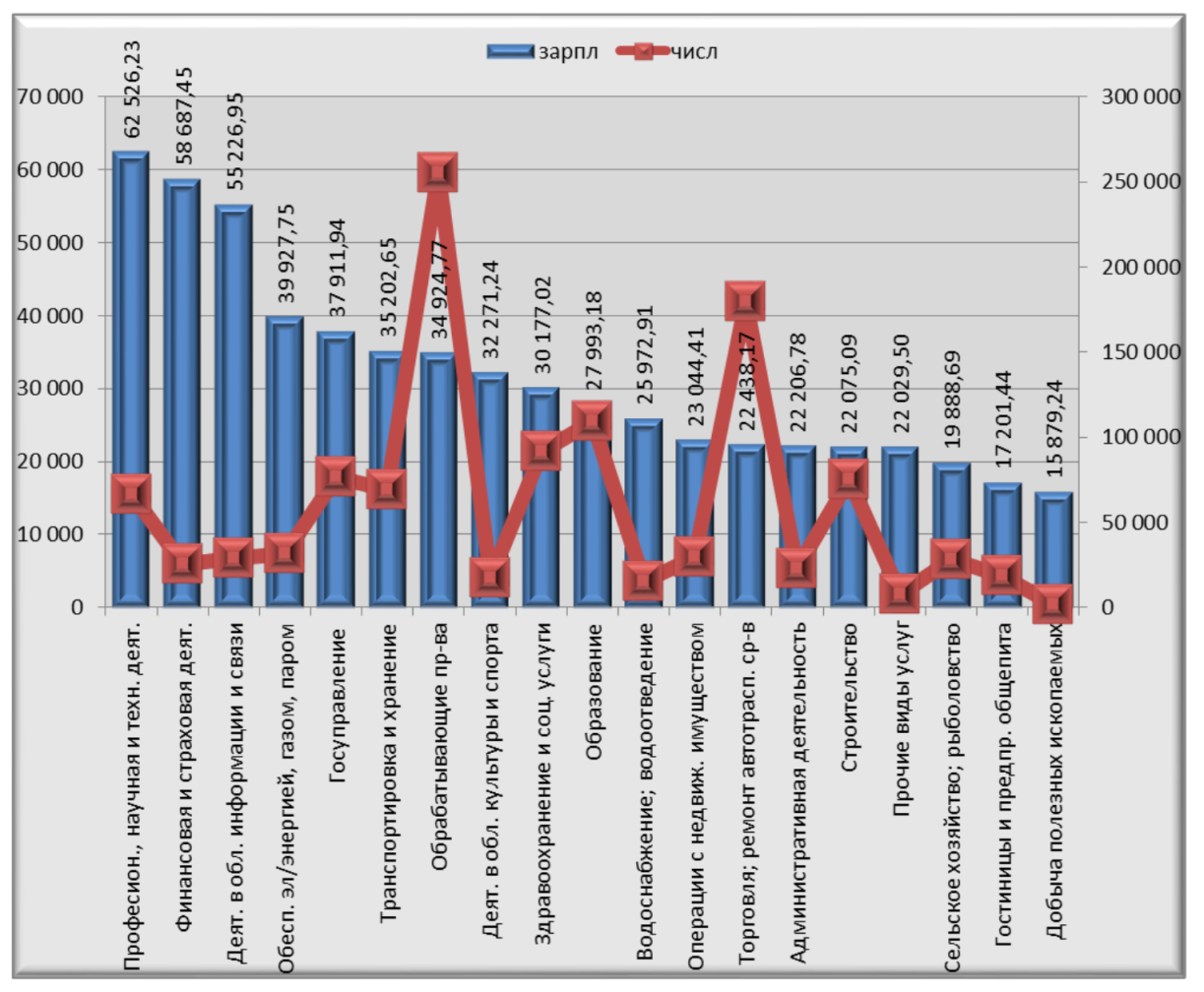
По предварительной оценке Нижегородстата в 2018 году 321,7 тыс. человек или 9,95% от общей численности населения области имели среднедушевые доходы ниже величины прожиточного минимума (в 2017 году – 9,9%).



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

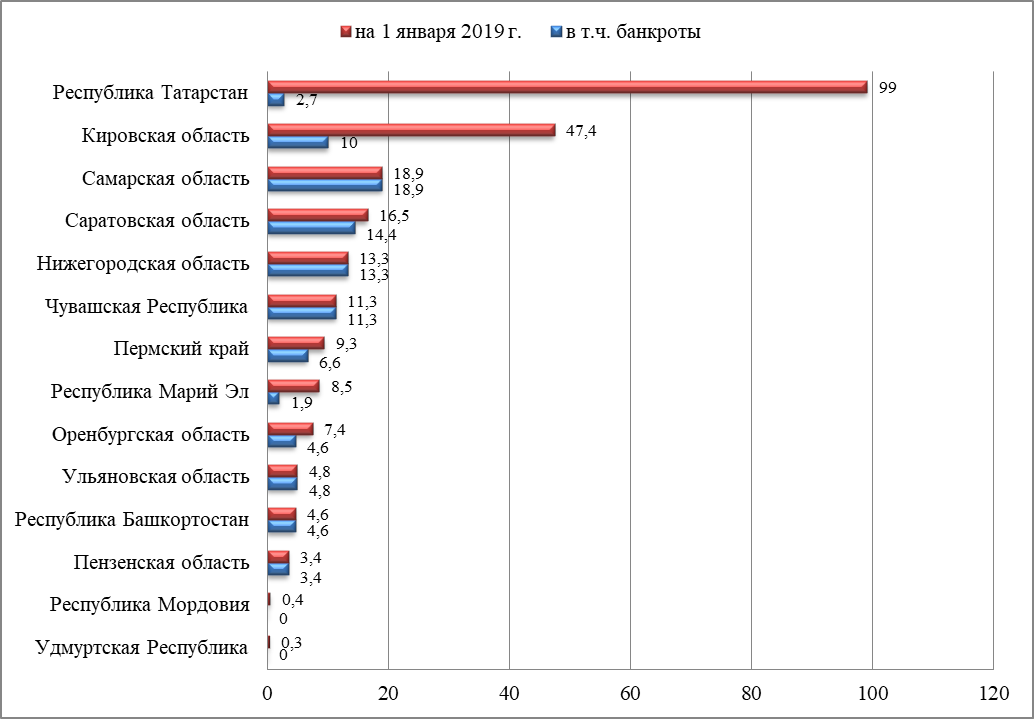
**Среднемесячная начисленная заработная плата** работающих в отраслях экономики определяется делением начисленного месячного фонда заработной платы на среднесписочную численность работающих.

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 на территории Нижегородской области.[[16]](#footnote-16)**

Земли, Находящиеся в пределах административных границ Нижегородской области, составляют земельный фонд области. В административных границах Нижегородской области имеются земли запредельного пользования Владимирской области – 6,0 тыс. га и Чувашской Республики - 0,7 тыс. га.

Земли запредельного пользования Нижегородской области имеются в следующих субъектах РФ:

- Владимирская область – 1,3 тыс. га, из них кормовых угодий – 0,9 тыс. га;

-Чувашская республика – 3,3 тыс. га, из них пашни – 0,4 тыс. га, под кормовыми угодьями – 1,4 тыс. га.

Согласно действующему законодательству и сложившейся практике, государственный учет земель осуществляется по категориям земель, угодьям и формам собственности, обобщенные сведения, которого отражаются в государственной статистической отчетности. Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Земельным Кодексом РФ предусмотрено подразделять земли по целевому назначению на семь категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

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

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса.

В состав категорий земель в зависимости от использования и культуртехнического состояния входят те или иные виды земельных угодий.

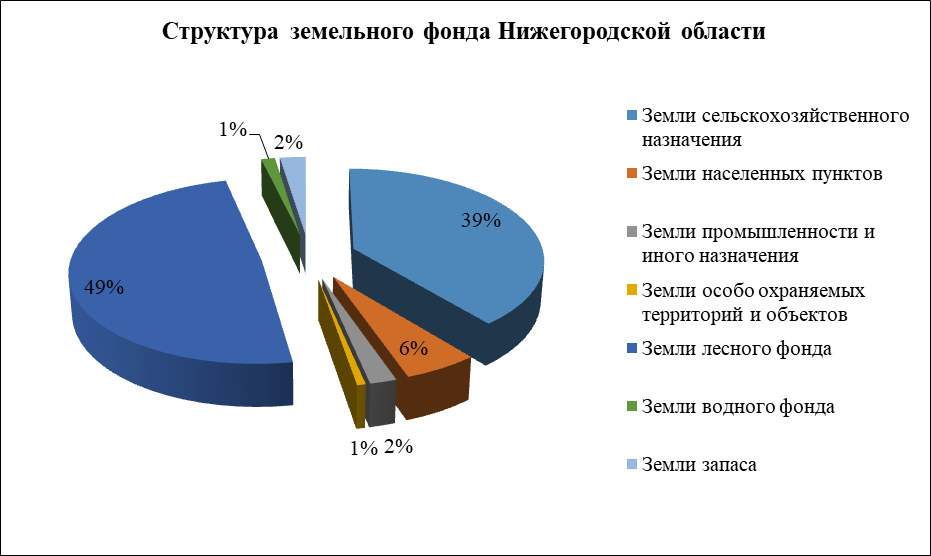
Земельные угодья – это часть поверхности земли, обладающая определенными естественноисторическими свойствами, позволяющими использовать ее для конкретных хозяйственных целей. В отличие от категории земель, которая является понятием собирательным и условным, угодье имеет определенное местоположение, внешнюю замкнутую границу и площадь.

**Структура земельного фонда Нижегородской области**

Распределение земельного фонда в административных границах области по категориям земель на 1 января 2018 года приведено на рисунке ниже

Данные показывают, что в структуре земельного фонда области преобладают две категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли лесного фонда».

Преобладание двух указанных категорий земель обусловлено тем, что Нижегородская область расположена в двух природных зонах: тайге (севернее русла Оки и Волги – Левобережье области, а также покрытые хвойными и лиственно-хвойными лесами низменные районы в юго-западной части Правобережья области) и лесостепи (остальная часть Правобережья области).



**Рисунок 19 – Структура земельного фонда Нижегородской области[[17]](#footnote-17)**

**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 | 148 | 1,42 | 2400 | 471,6 |
| Сельскохозяйственное использование | 19 | 1,11 | 231,25 | 32,96 |
| Общий итог | 187 | 1,11 | 7 500,00 | 456,39 |

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 «особо охраняемых территорий и объектов» на территории Нижегородской области.

*Сельскохозяйственное использование*

Общее количество предложений: 19 объектов.

Данный сегмент является не активным на ранке земельных участков Нижегородской области: объекты сельхоз использования обладают низкой ликвидностью, имеют большой срок экспозиции.

Только 30% предложений - предложения земельных участков, расположенных в близлежащих районах от областного центра: Богородский, городской округ Бор, Балахнинский район, Кстовский район. Остальные земельные участки расположены в отдаленных районах области.

**Таблица 22 - Информация об удельных ценах предложений к продаже земельных участков с видом использования «Сельскохозяйственное использование»**

| **Район** | **Количество предложений** | **Доля** | **Удельная цена предложения, руб./кв. м** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальная** | **максимальная** | **средняя** |
| Городской округ Чкаловск | 3 | 15,79% | 10 | 133,33 | 81,11 |
| Первомайский район | 1 | 5,26% | 2,3 | 2,3 | 2,3 |
| Тоншаевский район | 1 | 5,26% | 2,19 | 2,19 | 2,19 |
| Вадский район | 1 | 5,26% | 5,56 | 5,56 | 5,56 |
| Варнавинский район | 1 | 5,26% | 6,85 | 6,85 | 6,85 |
| Сокольский район | 1 | 5,26% | 2,38 | 2,38 | 2,38 |
| Шатковский район | 1 | 5,26% | 3,33 | 3,33 | 3,33 |
| Городской округ Бор | 1 | 5,26% | 6,25 | 6,25 | 6,25 |
| Воротынский район | 1 | 5,26% | 1,75 | 1,75 | 1,75 |
| Воскресенский район | 1 | 5,26% | 1,11 | 1,11 | 1,11 |
| Богородский район | 2 | 10,53% | 3,5 | 13,43 | 8,47 |
| Кстовский район | 2 | 10,53% | 13,33 | 231,25 | 122,29 |
| Балахнинский район | 1 | 5,26% | 67,31 | 67,31 | 67,31 |
| Дальнеконстантиновский район | 1 | 5,26% | 10,38 | 10,38 | 10,38 |
| Дивеевский район | 1 | 5,26% | 12,05 | 12,05 | 12,05 |
| Общий итог | **19** | **100%** | **1,11** | **231,25** | **32,96** |

Учитывая ограниченность предложения к продаже объектов сегмента «Сельскохозяйственное использование», корректировка по фактору «площадь» определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., таблица 38.

**Таблица 23 - Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь[[18]](#footnote-18)**

| **Земельные участки, классифицируемые как залежь** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь, га** | | **аналог** | | | |
| **<10** | **10-30** | **30-100** | **≥100** |
| **Объект оценки** | **<10** | 1,00 | 1,10 | 1,29 | 1,36 |
| **10-30** | 0,91 | 1,00 | 1,17 | 1,24 |
| **30-100** | 0,78 | 0,85 | 1,00 | 1,06 |
| **≥100** | 0,73 | 0,80 | 0,94 | 1,00 |

*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 24 – Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Общественное использование»[[19]](#footnote-19)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 25 – Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Общественное использование»[[20]](#footnote-20)

| **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 |

*Предпринимательство*

Общее количество предложений: 6 объектов.

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

50% предложений - предложения земельных участков, расположенных в близлежащих районах от областного центра: Богородский, Кстовский.

**Таблица 6 - Информация об удельных ценах предложений к продаже земельных участков с видом использования, входящим в состав сегмента «Предпринимательство»**

| **Район (местоположение)** | **Количество предложений** | **Доля** | **Удельная цена предложения, руб./кв. м** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальная** | **максимальная** | **средняя** |
| Богородский район | 1 | 16,66% | 202,39 | 202,39 | 202,39 |
| Арзамасский район | 1 | 16,66% | 29,10 | 29,10 | 29,10 |
| Сокольский район | 1 | 16,66% | 300,00 | 300,00 | 300,00 |
| Кстовский район | 2 | 33,33% | 6,15 | 90,00 | 48,08 |
| Дальнеконстантиновский район | 1 | 16,66% | 8,33 | 8,33 | 8,33 |
| Общий итог | **6** | **100,00%** | **6,15** | **300,00** | **106,00** |

Учитывая ограниченность предложения к продаже объектов сегмента «Предпринимательство», корректировки по фактору «площадь» и «инженерная инфраструктура» определены на основании данных Справочника Лейфера – земельные участки 2017, таблица 122, 138.

Таблица 7 – Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Предпринимательство»[[21]](#footnote-21)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 8 – Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Предпринимательство»[[22]](#footnote-22)

| **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 |

*Отдых (рекреация)*

Общее количество предложений: 5 объектов.

Является не активным сегментом на ранке земельных участков Нижегородской области, предложения к продаже носят единичный характер.

Предлагаемые к продаже земельные участки расположены в Кстовском и Воротынском районах.

**Таблица 26 - Информация об удельных ценах предложений к продаже земельных участков с видом использования, входящим в состав сегмента «Отдых (рекреация)»**

| **Район (местоположение)** | **Количество предложений** | **Доля** | **Удельная цена предложения, руб./кв. м** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **минимальная** | **максимальная** | **средняя** |
| Воротынский район | 2 | 40,00% | 50,29 | 170,45 | 110,37 |
| Кстовский район | 3 | 60,00% | 80,0 | 490,0 | 229,20 |
| Общий итог | **5** | **100,00%** | **50,29** | **490,00** | **181,66** |

Учитывая ограниченность предложения к продаже объектов рекреационного назначения, корректировки по фактору «площадь» и «инженерная инфраструктура» определены на основании данных Справочника Лейфера – земельные участки 2017, таблица 125, 138.

**Таблица 10 – Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Отдых (рекреация)»[[23]](#footnote-23)**

| **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 11 – Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Отдых (рекреация)»[[24]](#footnote-24)**

| **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 |

*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 12 - 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 13 - Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Производственная деятельность»[[25]](#footnote-25)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 14 - Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Производственная деятельность»[[26]](#footnote-26)**

| **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 15 – Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Отдых (рекреация)»[[27]](#footnote-27)**

| **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 16 – Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Отдых (рекреация)»[[28]](#footnote-28)**

| **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 |

*Специальное, ритуальное использование, запас*

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

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

**Таблица 17 - Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «Производственная деятельность»[[29]](#footnote-29)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 18 - Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «Производственная деятельность»[[30]](#footnote-30)**

| **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 |

*Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка*

Общее количество предложений: 148 объектов.

34% предложений - предложения земельных участков, расположенных в близлежащих районах: Балахнинском, Богородском, Кстовском, городской округ Бор, городской округ Дзержинск.

**Таблица 19 - 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 | 16 | 10,81% | 93,33 | 2 286,59 | 796,95 |
| Богородский район | 13 | 8,78% | 3,89 | 926,67 | 462,58 |
| Дальнеконстантиновский район | 4 | 2,70% | 126,67 | 778,57 | 376,31 |
| Арзамасский район | 19 | 12,84% | 35 | 2400 | 822,5 |
| Шатковский район | 1 | 0,68% | 333,33 | 333,33 | 333,33 |
| Балахнинский район | 12 | 8,11% | 142,86 | 2 000,00 | 757,39 |
| Воскресенский район | 13 | 8,78% | 31,52 | 1 500,00 | 269,87 |
| Ковернинский район | 4 | 2,70% | 2,74 | 225 | 88,89 |
| Лысковский район | 11 | 7,43% | 112,00 | 1500 | 374,93 |
| Бутурлинский район | 3 | 2,03% | 1,42 | 116,67 | 51,03 |
| Володарский район | 3 | 2,03% | 158,47 | 375,00 | 261,15 |
| Воротынский район | 4 | 2,70% | 89,29 | 200,00 | 145,24 |
| Лукояновский район | 2 | 1,35% | 50,00 | 240,00 | 145,00 |
| Перевозский район | 2 | 1,35% | 83,33 | 222,22 | 152,75 |
| Спасский район | 2 | 1,35% | 75,00 | 183,33 | 129,16 |
| Сосновский район | 4 | 2,70% | 25,71 | 125,00 | 68,97 |
| Городецкий район | 8 | 5,41% | 166,67 | 1 707,32 | 629,15 |
| Семеновский городской округ | 7 | 4,73% | 52,17 | 250 | 128,1 |
| Сокольский район | 1 | 0,68% | 2,78 | 2,78 | 2,78 |
| Городской округ Дзержинск | 1 | 0,68% | 2 243,59 | 2 243,59 | 2 243,59 |
| Чкаловский район | 6 | 4,05% | 30,00 | 691,67 | 300,5 |
| Городской округ Бор | 8 | 5,41% | 62,50 | 2 250,00 | 623,2 |
| Ветлужский район | 1 | 0,68% | 183,33 | 183,33 | 183,33 |
| Большемурашкинский район | 2 | 1,35% | 4,29 | 166,67 | 85,48 |
| Краснобаковский район | 1 | 0,68% | 250 | 250 | 250 |
| Общий итог | **148** | **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 20 - Матрица коэффициентов, отражающих соотношение цен для сходных объектов, корректировка на площадь, сегмент «**Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка**»[[31]](#footnote-31)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 21 - Значения коэффициентов, отражающих отношение цен участков, обеспеченных и необеспеченных, коммуникациями, сегмент «**Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка**»[[32]](#footnote-32)**

| **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.

**Таблица27 – 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 особо охраняемых территорий и объектов, 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 особо охраняемых территорий и объектов, 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| **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 особо охраняемых территорий и объектов, 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 особо охраняемых территорий и объектов, 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| 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 особо охраняемых территорий и объектов |
| 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 особо охраняемых территорий и объектов |

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

При определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов 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.

**Таблица28 – 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 особо охраняемых территорий и объектов, 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.

Определение кадастровой стоимости объектов, отнесенных к 9 сегменту в соответствии с положениями Методических указаний определялась на основании сведений о затратах на межевание и оформление прав.

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 особо охраняемых территорий и объектов 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 особо охраняемых территорий и объектов.

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 особо охраняемых территорий и объектов 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 особо охраняемых территорий и объектов, 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 1 910 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 данным предоставленным Росреестром Письмом от 27.12.2018 №11-24354-нк/18, Письмом от 07.02.2019 г. №11-02076-их/19 (Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации) в период с 01.01.2012 по 31.12.2018 г. кадастровая стоимость земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов 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 особо охраняемых территорий и объектов 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 земель особо охраняемых территорий и объектов было выделено 7 сегмента. Далее в таблице приведены результаты анализа состава земельных участков в разрезе сегментов.

**Таблица 29 – Состав земельных участков в разрезе сегментов и групп**

| **Сегмент** | **Наименование вида использования** | **Код расчета вида использования** | **Количество ЗУ** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование" | Сельскохозяйственное использование | 01:000 | 2 |
| 3 сегмент "Общественное использование" | Общественное использование | 03:000 | 16 |
| Социальное обслуживание. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат) | 03:021 | 9 |
| Бытовое обслуживание в целом | 03:030 | 1 |
| Здравоохранение в целом. Размещение ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Включает коды расчета вида использования 03:041 - 03:042 | 03:040 | 1 |
| Обеспечение научной деятельности в целом | 03:090 | 1 |
| Спорт в целом. Размещение ОКС в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 05:010 | 16 |
| Спорт. Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для хранения соответствующего инвентаря | 05:012 | 10 |
| 4 сегмент "Предпринимательство" | Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м | 04:040 | 2 |
| Общественное питание. Размещение ОКС в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 04:060 | 3 |
| 5 сегмент "Отдых (рекреация" | Передвижное жилье. Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования | 02:040 | 1 |
| Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, за исключением кодов расчета видов использования 04:097, 05:020, 05:022, 05:030 | 04:070 | 2 |
| Отдых (рекреация) | 05:000 | 130 |
| Спорт. Размещение ОКС водных видов спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 05:013 | 1 |
| Спорт. Размещение спортивных баз и лагерей - ОКС для временного проживания, питания спортсменов, для бытовых нужд | 05:014 | 52 |
| Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей | 05:022 | 1132 |
| Охота и рыбалка. Размещение дома охотника или рыболова | 05:030 | 15 |
| Санаторная деятельность. Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения | 09:021 | 47 |
| Санаторная деятельность. Размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 09:023 | 63 |
| 6 сегмент "Производственная деятельность" | Звероводство. Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, хранения кормов | 01:091 | 1 |
| Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи (отвод канализационных стоков, водопроводы, линии электропередач, газопроводы, линии связи и прочие линейные объекты) | 03:011 | 17 |
| 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 | 14 |
| Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 05:040 | 4 |
| Производственная деятельность | 06:000 | 5 |
| Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуры спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено кодом расчета вида использования 03:011 | 06:080 | 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 | 3 |
| Трубопроводный транспорт. Размещение магистральных нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 07:050 | 3 |
| Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений), за исключением кодов расчета вида использования 06:070, 07:030 - 07:032 | 11:030 | 3 |
| 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство" | Охраняемые природные территории и благоустройство | 09:000 | 3 |
| Охрана природных территорий. Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады), сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 09:010 | 46 |
| Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства | 12:003 | 1 |
| 11 сегмент "Водные объекты" | Специальное пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11:020 | 1 |
| 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 | 2 |
| 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас | Ритуальная деятельность. Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, культовых сооружений | 12:010 | 54 |
| 13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка" | Индивидуальное жилищное строительство в целом | 02:010 | 226 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом | 02:013 | 6 |
| Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом | 02:020 | 6 |
| Ведение личного подсобного хозяйства. Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, в том числе зданий и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных | 02:021 | 6 |
| 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 | 1 |
| Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек | 13:021 | 1 |
| **ИТОГО** | | | **1910** |

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 30 – Группировка земельных участков**

| **Наименование группы** | **Номер подгруппы** | **Наименование подгруппы** | **Номер подгруппы** | **Наименование подгруппы** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 группа. Сегмент "Сельскохозяйственное назначение" | 1.1. | Сельскохозяйственное использование (Дальнеконстантиновский район) | - | - |
| 1.2. | Сельскохозяйственное использование (ГО г. Выкса) | - | - |
| 2. Сегмент "Общественное использование" | 2.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га) | 2.1.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Городецкий район) |
| 2.1.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Шатковский район) |
| 2.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га) | 2.2.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район, г.Бор) |
| 2.2.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Шатковский район) |
| 2.2.3. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский районы) |
| 2.3. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га) | 2.3.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы) |
| 2.3.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Павловский, Шатковский районы) |
| 2.4. | Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га) | 2.4.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Арзамасский, Кстовский районы) |
| 2.4.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Богородский, Володарский, Павловский, Семеновский районы) |
| 2.4.3. | Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Вадский, Княгининский районы) |
| 3. Сегмент "Предпринимательство" | 3.1. | Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь менее 0.1 га, Городецкий, Навашинский районы) | - | - |
| 3.2. | Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район) | - | - |
| 4. Сегмент "Отдых (рекреация)" | 4.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га) | 4.1.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Городецкий, Арзамасский районы) |
| 4.1.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Борский, Кстовский районы) |
| 4.1.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов) |
| 4.1.4. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Навашинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский районы) |
| 4.1.5. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Балахнинский, Сосновский, Володарский районы) |
| 4.1.6. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Вачский, Дивеевский районы) |
| 4.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га) | 4.2.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Городецкий, Аразамасский районы) |
| 4.2.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Борский, Кстовский районы) |
| 4.2.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса) |
| 4.2.4. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы) |
| 4.2.5. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Перевозский, Сокольский, Большеболдинский, Вачский, Ковернинский районы) |
| 4.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га) | 4.3.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Городецкий, Аразамасский районы) |
| 4.3.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Борский, Кстовский районы) |
| 4.3.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 3 до 10 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса) |
| 4.3.4. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы) |
| 4.3.5. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Сокольский, Лукояновский, Вознесенский, Дивеевский, Шатковский, Вачский, Большемурашкинский, Вадский, Пильнинский, Кулебакский районы) |
| 4.4. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га) | 4.4.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Городецкий, Арзамасский, Борский, Кстовский районы) |
| 4.4.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский, Балахнинский, Сосновский, Навашинский, Богородский, Павловский, Володарский, Лысковский районы, г. Выкса, Семеновский районы) |
| 4.4.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Сокольский, Лукояновский, Дивеевский, Шатковский) |
| 5. Сегмент "Производственная деятельность) | 5.1. | Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га) | 5.1.1. | Земельные участки под производственными объектами (площадью менее 1 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы) |
| 5.1.2. | Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Володарский, Лысковский, Чкаловский районы) |
| 5.1.3. | Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Вачский, Воротынский, Гагинский, Княгининский, Перевозский, Пильнинский районы) |
| 5.1.4. | Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Спасский район) |
| 5.2. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га) | 5.2.1. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Городецкий район) |
| 5.2.2. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Лысковский район) |
| 5.3. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 2,5 до 5 га, Ковернинский, Павловский район) | - | - |
| 5.4. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 5 до 10 га, Павловский район) | - | - |
| 6. Сегмент "Водные объекты" | 6.1. | Земельные участки под водными объектами (площадь менее 1 га, Воротынский, Городецкий районы) | - | - |
| 7. Сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас" | 7.1. | Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь менее 1 га, Тонкинский, Воротынский, Перевозские районы) | - | - |
| 7.2. | Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 1 до 2,5 га, Воротынский, Тоншаевский, Тонкинский, Арзамасский районы, г.Бор, г.Выкса) | - | - |
| 7.3. | Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 2,5 до 5 га, Воротынский район) | - | - |
| 7.4. | Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь более 10 га, Кулебакский район) | - | - |
| 8. Сегмент "Садоводство, огородничество и малоэтажная жилая застройка" | 8.1. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м.) | 8.1.1. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., г.Бор, Кстовский, Городецкий, Павловский районы) |
| 8.1.2. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Чкаловский, Навашинский районы) |
| 8.1.3. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Вачский, Воскресенский, Починковский районы) |
| 8.2. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м.) | 8.2.1. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Городецкий, Павловский районы) |
| 8.2.2. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Чкаловский район) |
| 8.2.3. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Большемурашкинский район) |
| 8.3. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 3000 до 6000 кв.м., Арзамасский, Городецкий районы) | - | - |
| 8.4. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 6000 кв.м.) | 8.4.1. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 6000 до 10000 кв.м., Городецкий район) |
| 8.4.2. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь более 10000 кв.м., Ковернинский район) |
| 9. Сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство" | 9.1. | Земельные участки, занятые охраняемыми природными территориями и благоустройством | - | - |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Группа** | **Затратный подход** | **Сравнительный подход** | **Доходный подход** |
| 1. Сельскохозяйственное использование | - | 2 | 1 |
| 3. Общественное использование | - | 1 | 2 |
| 4. Предпринимательство (коммерческое использование) | - | 2 | 1 |
| 5. Отдых (рекреация, спорт) | - | 1,2 | 1,2 |
| 6. Производственная деятельность | - | 1,2 | 1,2 |
| 9. Особая охрана и изучение природы | - | 1 | 2 |
| 11. Водные объекты | - | 2 | 1 |
| 12. Общее и специальное пользование | - | 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 32 – Выбор подходов и методов, использованных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости

| **Наименование подгруппы** | **Доходный подход** | **Затратный подход** | **Сравнительный подход** | **Пояснение** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Подгруппа 1.1. Сельскохозяйственное использование (Дальнеконстантиновский 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. 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. Сельскохозяйственное использование (ГО г. Выкса) | 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. 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. Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Городецкий 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. 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. Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Шатковский 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. 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 2.2.1. Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район, 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. 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 2.2.2. Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Шатковский 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. 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 2.2.3. Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский районы) | 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. 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. Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы) | 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. 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. Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Павловский, Шатковский районы) | 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. 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 2.4.1. Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Арзамасский, Кстовский районы) | 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. 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 2.4.2. Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Богородский, Володарский, Павловский, Семеновский районы) | 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. 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 2.4.3. Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Вадский, Княгининский районы) | 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. 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. Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь менее 0.1 га, Городецкий, Навашинский районы) | 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. 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 3.2. Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий 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. 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 4.1.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Городецкий, Арзамасский районы) | 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. 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 4.1.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Борский, Кстовский районы) | 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. 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 4.1.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов) | 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. 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 4.1.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Навашинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский районы) | 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. 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 4.1.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Балахнинский, Сосновский, Володарский районы) | 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. 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 4.1.6. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Вачский, Дивеевский районы) | 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. 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 4.2.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Городецкий, Аразамасский районы) | 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. 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 4.2.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Борский, Кстовский районы) | 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. 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 4.2.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса) | 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. 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 4.2.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы) | 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. 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 4.2.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Перевозский, Сокольский, Большеболдинский, Вачский, Ковернинский районы) | 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. 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 4.3.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Городецкий, Аразамасский районы) | 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. 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 4.3.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Борский, Кстовский районы) | 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. 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 4.3.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 3 до 10 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса) | 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. 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 4.3.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы) | 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. 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 4.3.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Сокольский, Лукояновский, Вознесенский, Дивеевский, Шатковский, Вачский, Большемурашкинский, Вадский, Пильнинский, Кулебакский районы) | 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. 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 4.4.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Городецкий, Арзамасский, Борский, Кстовский районы) | 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. 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 4.4.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский, Балахнинский, Сосновский, Навашинский, Богородский, Павловский, Володарский, Лысковский районы, г. Выкса, Семеновский районы) | 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. 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 4.4.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Сокольский, Лукояновский, Дивеевский, Шатковский) | 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. 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 5.1.1. Земельные участки под производственными объектами (площадью менее 1 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы) | 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. 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 5.1.2. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Володарский, Лысковский, Чкаловский районы) | 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. 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 5.1.3. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Вачский, Воротынский, Гагинский, Княгининский, Перевозский, Пильнинский районы) | 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. 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 5.1.4. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Спасский 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. 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 5.2.1. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Городецкий 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. 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 5.2.2. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Лысковский 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. 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 5.3. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 2,5 до 5 га, Ковернинский, 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. 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 5.4. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 5 до 10 га, 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. 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 6.1. Земельные участки под водными объектами (площадь менее 1 га, Воротынский, Городецкий районы) | 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. 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 7.1. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь менее 1 га, Тонкинский, Воротынский, Перевозские районы) | 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. 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 7.2. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 1 до 2,5 га, Воротынский, Тоншаевский, Тонкинский, Арзамасский районы, г.Бор, г.Выкса) | 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. 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 7.3. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 2,5 до 5 га, Воротынский 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. 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 7.4. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь более 10 га, Кулебакский 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. 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 8.1.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., г.Бор, Кстовский, Городецкий, Павловский районы) | 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. 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 8.1.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Чкаловский, Навашинский районы) | 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. 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 8.1.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Вачский, Воскресенский, Починковский районы) | 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. 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 8.2.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Городецкий, Павловский районы) | 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. 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 8.2.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Чкаловский 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. 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 8.2.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Большемурашкинский 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. 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 8.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 3000 до 6000 кв.м., Арзамасский, Городецкий районы) | 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. 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 8.4.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 6000 до 10000 кв.м., Городецкий 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. 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 8.4.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь более 10000 кв.м., Ковернинский 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. 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 9.1. Земельные участки, занятые охраняемыми природными территориями и благоустройством | Не используется | Используется (затраты на межевание и оформление прав) | Не используется | В соответствии с п. 9.2.2.2. Методических указаний земельные участки данной подгруппы оцениваются исходя из затрат на межевание и оформление прав на них |

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 33 – 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. | Сельскохозяйственное использование (Дальнеконстантиновский район) | <10 га | Дальнеконстантиновский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 1.2. | Сельскохозяйственное использование (ГО г. Выкса) | 10-30 га | г. Выкса | нет | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Городецкий район) | менее 0,1 га | Городецкий район | да | нет | нет | нет | нет |
| 2.1.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Шатковский район) | менее 0,1 га | Шатковский район | да | да | да | да | да |
| 2.2.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район, г.Бор) | от 0.1 до 0.5 га | Городецкий район, г.Бор | да | нет | нет | нет | нет |
| 2.2.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Шатковский район) | от 0.1 до 0.5 га | Шатковский район | да | да | да | да | да |
| 2.2.3. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский районы) | от 0.1 до 0.5 га | Дальнеконстантиновский, Чкаловский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 2.3.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы) | от 1 до 3 га | Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 2.3.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Павловский, Шатковский районы) | от 1 до 3 га | Павловский, Шатковский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 2.4.1. | Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Арзамасский, Кстовский районы) | свыше 3 га | Арзамасский, Кстовский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 2.4.2. | Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Богородский, Володарский, Павловский, Семеновский районы) | свыше 3 га | Богородский, Володарский, Павловский, Семеновский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 2.4.3. | Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Вадский, Княгининский районы) | свыше 3 га | Вадский, Княгининский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 3.1. | Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь менее 0.1 га, Городецкий, Навашинский районы) | менее 0,1 га | Городецкий, Навашинский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 3.2. | Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район) | от 0,1 до 0,5 га | Городецкий район | да | нет | да | нет | нет |
| 4.1.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Городецкий, Арзамасский районы) | менее 1 га | Городецкий, Арзамасский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.1.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Борский, Кстовский районы) | менее 1 га | Борский, Кстовский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.1.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов) | менее 1 га | Павловский, Лысковский районы, г.Семенов | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.1.4. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Навашинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский районы) | менее 1 га | Навашинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.1.5. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Балахнинский, Сосновский, Володарский районы) | менее 1 га | Балахнинский, Сосновский, Володарский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.1.6. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Вачский, Дивеевский районы) | менее 1 га | Вачский, Дивеевский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.2.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Городецкий, Аразамасский районы) | 1-3 га | Городецкий, Аразамасский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.2.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Борский, Кстовский районы) | 1-3 га | Борский, Кстовский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.2.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса) | 1-3 га | Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.2.4. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы) | 1-3 га | Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.2.5. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Перевозский, Сокольский, Большеболдинский, Вачский, Ковернинский районы) | 1-3 га | Перевозский, Сокольский, Большеболдинский, Вачский, Ковернинский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.3.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Городецкий, Аразамасский районы) | 3-10 га | Городецкий, Аразамасский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.3.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Борский, Кстовский районы) | 3-10 га | Борский, Кстовский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.3.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 3 до 10 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса) | 3-10 га | Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.3.4. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы) | 3-10 га | Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.3.5. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Сокольский, Лукояновский, Вознесенский, Дивеевский, Шатковский, Вачский, Большемурашкинский, Вадский, Пильнинский, Кулебакский районы) | 3-10 га | Сокольский, Лукояновский, Вознесенский, Дивеевский, Шатковский, Вачский, Большемурашкинский, Вадский, Пильнинский, Кулебакский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.4.1. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Городецкий, Арзамасский, Борский, Кстовский районы) | ≥10 га | Городецкий, Арзамасский, Борский, Кстовский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.4.2. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский, Балахнинский, Сосновский, Навашинский, Богородский, Павловский, Володарский, Лысковский районы, г. Выкса, Семеновский районы) | ≥10 га | Дальнеконстантиновский, Чкаловский, Балахнинский, Сосновский, Навашинский, Богородский, Павловский, Володарский, Лысковский районы, г. Выкса, Семеновский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 4.4.3. | Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Сокольский, Лукояновский, Дивеевский, Шатковский) | ≥10 га | Сокольский, Лукояновский, Дивеевский, Шатковский | да | нет | нет | нет | нет |
| 5.1.1. | Земельные участки под производственными объектами (площадью менее 1 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы) | < 1 га | Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 5.1.2. | Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Володарский, Лысковский, Чкаловский районы) | < 1 га | Володарский, Лысковский, Чкаловский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 5.1.3. | Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Вачский, Воротынский, Гагинский, Княгининский, Перевозский, Пильнинский районы) | < 1 га | Вачский, Воротынский, Гагинский, Княгининский, Перевозский, Пильнинский районы | да | нет | нет | нет | нет |
| 5.1.4. | Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Спасский район) | < 1 га | р-н Спасский | да | нет | нет | нет | нет |
| 5.2.1. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Городецкий район) | 1-2,5 га | р-н Городецкий | да | нет | нет | нет | нет |
| 5.2.2. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Лысковский район) | 1-2,5 га | р-н Лысковский | да | нет | нет | нет | нет |
| 5.3. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 2,5 до 5 га, Ковернинский, Павловский район) | 2,5-5 га | Ковернинский, Павловский район | да | нет | нет | нет | нет |
| 5.4. | Земельные участки под производственными объектами (площадь от 5 до 10 га, Павловский район) | 5-10 га | р-н Павловский | да | нет | нет | нет | нет |
| 6.1. | Земельные участки под водными объектами (площадь менее 1 га, Воротынский, Городецкий районы) | менее 1 га | Воротынский, Городецкий районы | нет | нет | нет | нет | нет |
| 7.1. | Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь менее 1 га, Пилининский, Воротынский, Перевозские районы) | менее 1 га | Пилининский, Воротынский, Перевозские районы | нет | нет | нет | нет | нет |
| 7.2. | Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 1 до 2,5 га, Воротынский, Тоншаевский, Тонкинский, Арзамасский районы, г.Бор, г.Выкса) | от 1 до 2,5 га | Воротынский, Тоншаевский, Тонкинский, Арзамасский районы, г.Бор, г.Выкса | нет | нет | нет | нет | нет |
| 7.3. | Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 2,5 до 5 га, Воротынский район) | от 2,5 до 5 га | Воротынский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 7.4. | Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь более 10 га, Кулебакский район) | более 10 га | Кулебакский район | нет | нет | нет | нет | нет |
| 8.1.1. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., г.Бор, Кстовский, Городецкий, Павловский районы) | менее 1500 кв.м. | г.Бор, Кстовский, Городецкий, Павловский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 8.1.2. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Чкаловский, Навашинский районы) | менее 1500 кв.м. | Чкаловский, Навашинский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 8.1.3. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Вачский, Воскресенский, Починковский районы) | менее 1500 кв.м. | Вачский, Воскресенский, Починковский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 8.2.1. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Городецкий, Павловский районы) | от 1500 до 3000 кв.м. | Городецкий, Павловский районы | да | нет | да | нет | нет |
| 8.2.2. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Чкаловский район) | от 1500 до 3000 кв.м. | Чкаловский район | да | нет | да | нет | нет |
| 8.2.3. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Большемурашкинский район) | от 1500 до 3000 кв.м. | Большемурашкинский район | да | нет | нет | нет | нет |
| 8.3. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 3000 до 6000 кв.м., Арзамасский, Городецкий районы) | от 3000 до 6000 кв.м. | Арзамасский, Городецкий районы | да | нет | да | нет | нет |
| 8.4.1. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 6000 до 10000 кв.м., Городецкий район) | от 6000 до 10000 кв.м. | Городецкий район | да | нет | да | нет | нет |
| 8.4.2. | Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь более 10000 кв.м., Ковернинский район) | более 10000 кв.м. | Ковернинский район | да | нет | да | 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 «Сельскохозяйственное использование»**

**Таблица 34 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, подгруппа 1.1. «Сельскохозяйственное использование (Дальнеконстантиновский район)»**

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок СНТ, ДНП | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под ИЖС | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Дальнеконстан-тиновский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дивеевский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Дальнеконстан-тиновский район |
| Общая площадь, кв.м. | <10 га | 34000 | 67000 | 45000 | 83000 | 75000 | 53000 |
| Цена предложения, руб. |  | 340 000 | 900 000 | 600 000 | 1 000 000 | 950 000 | 550 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 10,00 | 13,43 | 13,33 | 12,05 | 12,67 | 10,38 |
| 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 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 01.11.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 |
| Разрешенное использование | для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-popcovo-gorodskoy-okrug-chkalovskid2363025 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-inyutino-bogorodskiy-rayonid2166399 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.5\_ga\_snt\_dnp\_572862570 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-veryakushi-diveevskiy-rayonid2487776 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bogorodskoe-varnavinskiy-rayon-id2499856 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-surovatiha-dalnekonstantinovskiy-rayonid2434808 |

**Таблица 35 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 1.2. «Сельскохозяйственное использование (ГО г. Выкса)»**

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для сельско-хозяйственного использования | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок СНТ, ДНП | Земельный участок под индивидуальное строительство | Земельный участок сельхозназначения | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок сельхозназначения |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Выксунский район | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, городской округ Первомайск | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 10-30 га | 5931500 | 270000 | 190000 | 200000 | 87000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 13 000 000 | 300 000 | 270 000 | 350 000 | 199 991 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,19 | 1,11 | 1,42 | 1,75 | 2,30 | 2,78 |
| 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 | 20.12.2018 | 05.12.2018 | 19.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 |
| Разрешенное использование | для сельско-хозяйственного использования | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-shirta-tonshaevskiy-rayonid2353984 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_27\_ga\_snt\_dnp\_1647649465 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-valgusy-buturlinskiy-rayon-id2215147 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-fokino-vorotynskiy-rayonid2517801 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 |

**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-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2018 г., стр.140, табл.60.

**Таблица 36 – Корректировка на торг**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Неактивный рынок** | | |
| **Среднее** | **Доверительный интервал** | |
| Земельные участки, классифицируемые как залежь | 24,0% | 21,6% | 26,4% |

Корректировка принимается по среднему значению для неактивного рынка на земельные участки, классифицируемые как залежь.

*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 ноябре-декабре 2018 г., Оценщик допускает, что данные объявления актуальны и на дату оценки. Корректировка не применялась.

*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-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2018 г., стр.104, табл.38.)

**Таблица 37 – Корректировка на площадь**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Земельные участки, классифицируемые как залежь** | | | | | |
| **Площадь, га** | | **аналог** | | | |
| **<10** | **10-30** | **30-100** | **≥100** |
| **Объект оценки** | **<10** | 1,00 | 1,10 | 1,29 | 1,36 |
| **10-30** | 0,91 | 1,00 | 1,17 | 1,24 |
| **30-100** | 0,78 | 0,85 | 1,00 | 1,06 |
| **≥100** | 0,73 | 0,80 | 0,94 | 1,00 |

*Корректировка на разрешенное использование*

Так как объекты-аналоги и объект оценки являются земельными участками сельскохозяйственного назначения, корректировка на разрешенное использование земельного участка не применялась.

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

Таблица 38 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 1.1. Сельскохозяйственное использование (Дальнеконстантиновский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Дальнеконстан-тиновский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дивеевский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Дальнеконстан-тиновский район |
| Общая площадь, кв.м. | <10 га | 34000 | 67000 | 45000 | 83000 | 75000 | 53000 |
| Цена предложения, руб. |  | 340 000 | 900 000 | 600 000 | 1 000 000 | 950 000 | 550 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 10,00 | 13,43 | 13,33 | 12,05 | 12,67 | 10,38 |
| Корректировка на торг |  | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 7,60 | 10,21 | 10,13 | 9,16 | 9,63 | 7,89 |
| 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. |  | 7,60 | 10,21 | 10,13 | 9,16 | 9,63 | 7,89 |
| 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. |  | 7,60 | 10,21 | 10,13 | 9,16 | 9,63 | 7,89 |
| 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. |  | 7,60 | 10,21 | 10,13 | 9,16 | 9,63 | 7,89 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 01.11.2018 | 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. |  | 7,60 | 10,21 | 10,13 | 9,16 | 9,63 | 7,89 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <10 га | 34000 | 67000 | 45000 | 83000 | 75000 | 53000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 7,60 | 10,21 | 10,13 | 9,16 | 9,63 | 7,89 |
| Разрешенное использование | для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 7,60 | 10,21 | 10,13 | 9,16 | 9,63 | 7,89 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **9,10** | | | | | | |

Таблица 39 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 1.2. "Сельскохозяйственное использование (ГО г. Выкса)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Выксунский район | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, городской округ Первомайск | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | 10-30 га | 5931500 | 270000 | 190000 | 200000 | 87000 | 90000 |
| Цена предложения, руб. |  | 13 000 000 | 300 000 | 270 000 | 350 000 | 199 991 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,19 | 1,11 | 1,42 | 1,75 | 2,30 | 2,78 |
| Корректировка на торг |  | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 | 0,76 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,67 | 0,84 | 1,08 | 1,33 | 1,75 | 2,11 |
| 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. |  | 1,67 | 0,84 | 1,08 | 1,33 | 1,75 | 2,11 |
| 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. |  | 1,67 | 0,84 | 1,08 | 1,33 | 1,75 | 2,11 |
| 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. |  | 1,67 | 0,84 | 1,08 | 1,33 | 1,75 | 2,11 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 05.12.2018 | 19.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1,67 | 0,84 | 1,08 | 1,33 | 1,75 | 2,11 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 10-30 га | 5931500 | 270000 | 190000 | 200000 | 87000 | 90000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,24 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,07 | 0,84 | 1,08 | 1,33 | 1,59 | 1,92 |
| Разрешенное использование | для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение | сельхозназначение |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 2,07 | 0,84 | 1,08 | 1,33 | 1,59 | 1,92 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **1,47** | | | | | | |

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

Таблица 40 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.1.1. "Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Городецкий район)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Краснобаковский район | Нижегородская область, Перевозский городской округ | Нижегородская область, Богородский район |
| Общая площадь, кв.м. | <0,1 га | 800 | 600 | 830 | 800 | 900 | 800 |
| Цена предложения, руб. |  | 180 000 | 100 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 225,00 | 166,67 | 240,96 | 250,00 | 222,22 | 250,00 |
| 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 | 12.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 26.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | электроснабжение | коммуникации рядом с участком |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot.\_izhs\_1649011299 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-kriushi-vorotynskiy-rayon-id2237428 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-vladimirskoe-voskresenskiy-rayon-id2422818 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-kirillovo-krasnobakovskiy-rayon-id2061873 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-revezen-perevozskiy-gorodskoy-okrug-id2512622 | https://www.avito.ru/bogorodsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot.\_izhs\_956653367 |

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

Таблица 41 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.1.2. "Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Шатковский район)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Большемурашкинский район | Нижегородская область, Городецкий район |
| Общая площадь, кв.м. | <0,1 га | 600 | 2398 | 2000 | 1500 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 100 000 | 380 000 | 320 000 | 250 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 166,67 | 158,47 | 160,00 | 166,67 | 166,67 |
| 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 | 20.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | коммуникации расположены рядом |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-kriushi-vorotynskiy-rayon-id2237428 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-zolino-volodarskiy-rayon-id2221336 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot.\_izhs\_1269216996 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-murashkino-bolshemurashkinskiy-rayon-id2221738 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-smirkino-gorodeckiy-rayon-id2513115 |

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

Таблица 42 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.2.1. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район, г.Бор)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Лысковский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1500 | 2500 | 2500 | 1000 | 1750 | 1200 |
| Цена предложения, руб. |  | 300 000 | 500 000 | 600 000 | 250 000 | 310 000 | 235 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 200,00 | 200,00 | 240,00 | 250,00 | 177,14 | 195,83 |
| 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 | 21.12.2018 | 22.12.2018 | 20.12.2018 | 27.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | все коммуникации в границах участка | данных нет\* | данных нет\* |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-yamnovo-gorodskoy-okrug-bor-id2390436 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25\_sot.\_izhs\_1544632011 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshoe-mamleevo-lukoyanovskiy-rayon-id2513127 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-libezhevo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2479804 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-nizhniy-krasnyy-yar-lyskovskiy-rayon-id2426282 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-velikovskoe-lyskovskiy-rayon-id2426283 |

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

Таблица 43 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.2.2. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Шатковский район)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Большемураш-кинский район | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Спасский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Лысковский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1500 | 2398 | 2400 | 3000 | 1000 | 600 | 2000 |
| Цена предложения, руб. |  | 250 000 | 380 000 | 400 000 | 550 000 | 250 000 | 100 000 | 320 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 166,67 | 158,47 | 166,67 | 183,33 | 250,00 | 166,67 | 160,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 | 25.12.2018 | 27.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение | газоснабжение рядом | рядом электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации в границах участка | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-murashkino-bolshemurashkinskiy-rayon-id2221738 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-zolino-volodarskiy-rayon-id2221336 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-pureh-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2497274 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-nizovka-spasskiy-rayon-id2436589 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-libezhevo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2479804 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-kriushi-vorotynskiy-rayon-id2237428 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot.\_izhs\_1269216996 |

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

Таблица 44 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.2.3. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Семеновский городсокй округ | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воскресенский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1600 | 2800 | 417 | 3200 | 2860 | 3000 | 1600 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 250 000 | 49 999 | 350 000 | 280 000 | 350 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 93,75 | 89,29 | 119,90 | 109,38 | 97,90 | 116,67 | 93,75 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 29.10.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 11.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение рядом | данных нет\* | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение рядом | электроснабжение |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-mihaylovka-sosnovskiy-rayon-id2511785 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-fokino-vorotynskiy-rayon-id2221857 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.2\_sot.\_izhs\_1693426521 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_32\_sot.\_izhs\_1032734544 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/svetloe-selo-semenovskiy-rayon-id2407682 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-krutec-buturlinskiy-rayon-id2512420 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_sot.\_izhs\_120029646 |

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

Таблица 45 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.3.1. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Ветлужский район | Нижегородская область, Лукояновский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1,0-3,0 га | 6354 | 9300 | 4000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 895 000 | 1 860 000 | 1 000 000 | 11 500 000 | 1 100 000 | 600 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 298,24 | 200,00 | 250,00 | 267,44 | 183,33 | 240,00 |
| 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 | 24.12.2018 | 26.12.2018 | 07.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | коммуникации по границе участка | данных нет\* | данных нет\* | возможность подключения электроснабжения, газоснабжения; водоснабжение, канализация | данных нет\* | данных нет\* |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id2477105 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-oloniha-semenovskiy-rayon-id1930364 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-deyanovo-semenovskiy-gorodskoy-okrug-id2428143 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-smirino-balahninskiy-rayon-id2240614 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zinoviha-vetluzhskiy-rayon-id2512382 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshoe-mamleevo-lukoyanovskiy-rayon-id2513127 |

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

Таблица 46 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.3.2. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Павловский, Шатковский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Балахнинский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1,0-3,0 га | 1400 | 417 | 3200 | 800 | 3000 | 1000 |
| Цена предложения, руб. |  | 200 000 | 49 999 | 350 000 | 100 000 | 350 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 142,86 | 119,90 | 109,38 | 125,00 | 116,67 | 150,00 |
| 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 | 24.12.2018 | 20.12.2018 | 29.10.2018 | 26.12.2018 | 25.12.2018 | 15.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | электроснабжение рядом | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение по границе | газоснабжение; электроснабжение по границе |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-istomino-balahninskiy-rayon-id2498403 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.2\_sot.\_izhs\_1693426521 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_32\_sot.\_izhs\_1032734544 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sergeycevo-sosnovskiy-rayon-id2470468 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-krutec-buturlinskiy-rayon-id2512420 | https://www.avito.ru/balahna/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_651009570 |

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

Таблица 47 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.4.1. "Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Арзамасский, Кстовский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Ветлужский район | Нижегородская область, Лукояновский район |
| Общая площадь, кв.м. | ≥3га | 9300 | 2500 | 50000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 860 000 | 500 000 | 15 000 000 | 11 500 000 | 1 100 000 | 600 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 200,00 | 200,00 | 300,00 | 267,44 | 183,33 | 240,00 |
| 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 | 24.12.2018 | 22.12.2018 | 19.12.2018 | 07.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет\* | данных нет\* | имеются все коммуникации | возможность подключения электроснабжения, газоснабжения; водоснабжение, канализация | данных нет\* | данных нет\* |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-oloniha-semenovskiy-rayon-id1930364 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25\_sot.\_izhs\_1544632011 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayonid2399804 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-smirino-balahninskiy-rayon-id2240614 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zinoviha-vetluzhskiy-rayon-id2512382 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshoe-mamleevo-lukoyanovskiy-rayon-id2513127 |

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

Таблица 48 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.4.2. "Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Богородский, Володарский, Павловский, Семеновский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Ветлужский район | Нижегородская область, Лукояновский район |
| Общая площадь, кв.м. | ≥3га | 9300 | 6354 | 50000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 860 000 | 1 895 000 | 15 000 000 | 11 500 000 | 1 100 000 | 600 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 200,00 | 298,24 | 300,00 | 267,44 | 183,33 | 240,00 |
| 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 | 24.12.2018 | 26.12.2018 | 19.12.2018 | 07.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | коммуникации по границе участка | имеются все коммуникации | возможность подключения электроснабжения, газоснабжения; водоснабжение, канализация | данных нет\* | данных нет\* |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-oloniha-semenovskiy-rayon-id1930364 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id2477105 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/bogorodskiy-rayonid2399804 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-smirino-balahninskiy-rayon-id2240614 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zinoviha-vetluzhskiy-rayon-id2512382 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshoe-mamleevo-lukoyanovskiy-rayon-id2513127 |

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

Таблица 49 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.4.3. "Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Вадский, Княгининский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок общественного использования | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Большемураш-кинский район | Нижегородская область, Перевозский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | ≥3га | 4600 | 1500 | 4880 | 5200 | 2300 | 2500 | 3000 |
| Цена предложения, руб. |  | 145 000 | 115 000 | 300 000 | 350 000 | 120 000 | 150 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 31,52 | 76,67 | 61,48 | 67,31 | 52,17 | 60,00 | 83,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 21.12.2018 | 24.12.2018 | 11.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 19.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | коммуникации рядом с участком | данных нет\* | водоснабжение, канализация | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_46\_sot.\_izhs\_1216321683 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-fundrikovo-semenovskiy-gorodskoy-okrug-id2499858 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_48.8\_sot.\_izhs\_1187713863 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/postnikovo-derevnya-balahninskiy-rayon-id2289963 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-yazvicy-semenovskiy-rayon-id1795785 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-kurlakovo-bolshemurashkinskiy-rayon-id2432913 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/gridino-selo-perevozskiy-rayon-id1622543 |

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

**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.298, табл.195.

Таблица 50 – Корректировка на торг

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Активный рынок** | | |
| **Среднее** | **Расширенный интервал** | |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | 10,3% | 6,4% | 14,2% |

Корректировка принимается по среднему значению для активного рынка на земельные участки под офисно-торговую застройку.

*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 октябре-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 51 – 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 52 – 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 «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки». Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.258, табл.166.

**Таблица 53 – Корректировка на разрешенное использование**

| **Наименование коэффициента** | **Среднее значение** | **Доверительный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,69 | 0,65 | 0,74 |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 1,02 | 0,97 | 1,07 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,53 | 0,49 | 0,58 |

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

Таблица 54 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.1.1. "Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Городецкий район)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Краснобаковский район | Нижегородская область, Перевозский городской округ | Нижегородская область, Богородский район |
| Общая площадь, кв.м. | <0,1 га | 800 | 600 | 830 | 800 | 900 | 800 |
| Цена предложения, руб. |  | 180 000 | 100 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 225,00 | 166,67 | 240,96 | 250,00 | 222,22 | 250,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 201,83 | 149,50 | 216,14 | 224,25 | 199,33 | 224,25 |
| 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. |  | 201,83 | 149,50 | 216,14 | 224,25 | 199,33 | 224,25 |
| 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. |  | 201,83 | 149,50 | 216,14 | 224,25 | 199,33 | 224,25 |
| 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. |  | 201,83 | 149,50 | 216,14 | 224,25 | 199,33 | 224,25 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 12.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 26.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 201,83 | 149,50 | 216,14 | 224,25 | 199,33 | 224,25 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | данных нет | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | электроснабжение | коммуникации рядом с участком |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 1,16 | 0,91 | 1 | 1 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 234,12 | 173,42 | 196,69 | 224,25 | 199,33 | 204,07 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <0,1 га | 800 | 600 | 830 | 800 | 900 | 800 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 234,12 | 173,42 | 196,69 | 224,25 | 199,33 | 204,07 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 339,47 | 251,46 | 285,20 | 325,16 | 289,03 | 295,90 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **297,70** | | | | | | |

Таблица 55 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.1.2. "Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Шатковский район)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Большемурашкинский район | Нижегородская область, Городецкий район |
| Общая площадь, кв.м. | <0,1 га | 600 | 2398 | 2000 | 1500 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 100 000 | 380 000 | 320 000 | 250 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 166,67 | 158,47 | 160,00 | 166,67 | 166,67 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 149,50 | 142,14 | 143,52 | 149,50 | 149,50 |
| 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. |  | 149,50 | 142,14 | 143,52 | 149,50 | 149,50 |
| 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. |  | 149,50 | 142,14 | 143,52 | 149,50 | 149,50 |
| 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. |  | 149,50 | 142,14 | 143,52 | 149,50 | 149,50 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 149,50 | 142,14 | 143,52 | 149,50 | 149,50 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | данных нет | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | коммуникации расположены рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,55 | 1,16 | 1,16 | 1,1 | 1,31 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 231,73 | 164,89 | 166,48 | 164,45 | 195,85 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <0,1 га | 600 | 2398 | 2000 | 1500 | 900 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 231,73 | 164,89 | 166,48 | 164,45 | 195,85 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 336,00 | 265,38 | 267,95 | 264,68 | 283,98 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **283,60** | | | | | |

Таблица 56 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.2.1. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район, г.Бор)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Лысковский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1500 | 2500 | 2500 | 1000 | 1750 | 1200 |
| Цена предложения, руб. |  | 300 000 | 500 000 | 600 000 | 250 000 | 310 000 | 235 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 200,00 | 200,00 | 240,00 | 250,00 | 177,14 | 195,83 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 179,40 | 179,40 | 215,28 | 224,25 | 158,90 | 175,66 |
| 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. |  | 179,40 | 179,40 | 215,28 | 224,25 | 158,90 | 175,66 |
| 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. |  | 179,40 | 179,40 | 215,28 | 224,25 | 158,90 | 175,66 |
| 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. |  | 179,40 | 179,40 | 215,28 | 224,25 | 158,90 | 175,66 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 21.12.2018 | 22.12.2018 | 20.12.2018 | 27.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 179,40 | 179,40 | 215,28 | 224,25 | 158,90 | 175,66 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | данных нет | данных нет | все коммуникации в границах участка | данных нет | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 1,16 | 1,16 | 0,79 | 1,16 | 1,16 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 208,10 | 208,10 | 249,72 | 177,16 | 184,32 | 203,77 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1500 | 2500 | 2500 | 1000 | 1750 | 1200 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 208,10 | 208,10 | 249,72 | 177,16 | 184,32 | 203,77 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 301,75 | 301,75 | 362,10 | 256,88 | 267,26 | 295,46 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **297,54** | | | | | | |

Таблица 57 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.2.2. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Шатковский район)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Большемураш-кинский район | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Спасский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Лысковский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1500 | 2398 | 2400 | 3000 | 1000 | 600 | 2000 |
| Цена предложения, руб. |  | 250 000 | 380 000 | 400 000 | 550 000 | 250 000 | 100 000 | 320 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 166,67 | 158,47 | 166,67 | 183,33 | 250,00 | 166,67 | 160,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 149,50 | 142,14 | 149,50 | 164,45 | 224,25 | 149,50 | 143,52 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 149,50 | 142,14 | 149,50 | 164,45 | 224,25 | 149,50 | 143,52 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | типичные для данного сег-мента 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 149,50 | 142,14 | 149,50 | 164,45 | 224,25 | 149,50 | 143,52 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 149,50 | 142,14 | 149,50 | 164,45 | 224,25 | 149,50 | 143,52 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 | 25.12.2018 | 27.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 149,50 | 142,14 | 149,50 | 164,45 | 224,25 | 149,50 | 143,52 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабже-ние, газоснаб-жение, водоснабжение канализация, отопление | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение | газоснабжение рядом | рядом электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации в границах участка | данных нет | электроснабжение, газоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,10 | 1,16 | 1,47 | 1,31 | 1,00 | 1,55 | 1,16 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 164,45 | 164,89 | 219,77 | 215,43 | 224,25 | 231,73 | 166,48 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1500 | 2398 | 2400 | 3000 | 1000 | 600 | 2000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 164,45 | 164,89 | 219,77 | 215,43 | 224,25 | 208,55 | 166,48 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функ-циональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 238,45 | 239,09 | 318,66 | 312,37 | 325,16 | 302,40 | 241,40 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **282,50** | | | | | | | |

Таблица 58 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.2.3. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Семеновский городсокй округ | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воскресенский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1600 | 2800 | 417 | 3200 | 2860 | 3000 | 1600 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 250 000 | 49 999 | 350 000 | 280 000 | 350 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 93,75 | 89,29 | 119,90 | 109,38 | 97,90 | 116,67 | 93,75 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 84,09 | 80,09 | 107,55 | 98,11 | 87,82 | 104,65 | 84,09 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 84,09 | 80,09 | 107,55 | 98,11 | 87,82 | 104,65 | 84,09 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 84,09 | 80,09 | 107,55 | 98,11 | 87,82 | 104,65 | 84,09 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 84,09 | 80,09 | 107,55 | 98,11 | 87,82 | 104,65 | 84,09 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 29.10.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 11.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 84,09 | 80,09 | 107,55 | 98,11 | 87,82 | 104,65 | 84,09 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабж-ение, водоснабжение | электроснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение рядом | данных нет | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение рядом | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,10 | 1,20 | 1,20 | 1,28 | 1,10 | 1,10 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 92,50 | 96,11 | 129,06 | 125,58 | 96,60 | 115,12 | 92,50 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 0,1-0,5 га | 1600 | 2800 | 417 | 3200 | 2860 | 3000 | 1600 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 92,50 | 96,11 | 116,16 | 125,58 | 96,60 | 115,12 | 92,50 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функ-циональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 134,13 | 139,36 | 168,43 | 182,09 | 140,07 | 166,92 | 134,13 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **152,16** | | | | | | | |

Таблица 59 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.3.1. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Ветлужский район | Нижегородская область, Лукояновский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1,0-3,0 га | 6354 | 9300 | 4000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 895 000 | 1 860 000 | 1 000 000 | 11 500 000 | 1 100 000 | 600 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 298,24 | 200,00 | 250,00 | 267,44 | 183,33 | 240,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 267,52 | 179,40 | 224,25 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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. |  | 267,52 | 179,40 | 224,25 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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 | 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. |  | 267,52 | 179,40 | 224,25 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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. |  | 267,52 | 179,40 | 224,25 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 24.12.2018 | 26.12.2018 | 07.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 267,52 | 179,40 | 224,25 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | коммуникации по границе участка | данных нет | данных нет | возможность подключения электроснабжения, газоснабжения; водоснабжение, канализация | данных нет | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,91 | 1,16 | 1,16 | 0,86 | 1,16 | 1,16 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 243,44 | 208,10 | 260,13 | 206,31 | 190,76 | 249,72 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1,0-3,0 га | 6354 | 9300 | 4000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,91 | 0,91 | 0,84 | 1,04 | 0,91 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 221,53 | 189,37 | 218,51 | 214,56 | 173,59 | 209,77 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функ-циональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 321,22 | 274,59 | 316,84 | 311,12 | 251,71 | 304,16 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **296,61** | | | | | | |

Таблица 60 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.3.2. "Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Павловский, Шатковский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Балахнинский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1,0-3,0 га | 1400 | 417 | 3200 | 800 | 3000 | 1000 |
| Цена предложения, руб. |  | 200 000 | 49 999 | 350 000 | 100 000 | 350 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 142,86 | 119,90 | 109,38 | 125,00 | 116,67 | 150,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 128,14 | 107,55 | 98,11 | 112,13 | 104,65 | 134,55 |
| 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. |  | 128,14 | 107,55 | 98,11 | 112,13 | 104,65 | 134,55 |
| 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. |  | 128,14 | 107,55 | 98,11 | 112,13 | 104,65 | 134,55 |
| 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. |  | 128,14 | 107,55 | 98,11 | 112,13 | 104,65 | 134,55 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 20.12.2018 | 29.10.2018 | 26.12.2018 | 25.12.2018 | 15.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 128,14 | 107,55 | 98,11 | 112,13 | 104,65 | 134,55 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | электроснабжение рядом | данных нет | данных нет | электроснабжение, газоснабжение по границе | газоснабжение; электроснабжение по границе |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,10 | 1,20 | 1,28 | 1,28 | 1,10 | 1,04 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 140,96 | 129,06 | 125,58 | 143,52 | 115,12 | 139,93 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1,0-3,0 га | 1400 | 417 | 3200 | 800 | 3000 | 1000 |
| Корректировка на площадь |  | 0,84 | 0,75 | 0,84 | 0,75 | 0,84 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 118,40 | 96,80 | 105,49 | 107,64 | 96,70 | 117,54 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функ-циональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 171,69 | 140,36 | 152,96 | 156,08 | 140,21 | 170,44 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **155,29** | | | | | | |

Таблица 61 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.4.1. "Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Арзамасский, Кстовский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Ветлужский район | Нижегородская область, Лукояновский район |
| Общая площадь, кв.м. | ≥3га | 9300 | 2500 | 50000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 860 000 | 500 000 | 15 000 000 | 11 500 000 | 1 100 000 | 600 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 200,00 | 200,00 | 300,00 | 267,44 | 183,33 | 240,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 179,40 | 179,40 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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. |  | 179,40 | 179,40 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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 | 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. |  | 179,40 | 179,40 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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. |  | 179,40 | 179,40 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 22.12.2018 | 19.12.2018 | 07.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 179,40 | 179,40 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет | данных нет | имеются все коммуникации | возможность подклюючения электроснабжения, газоснабжения; водоснабжение, канализация | данных нет | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,28 | 1,28 | 0,79 | 0,91 | 1,28 | 1,28 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 229,63 | 229,63 | 212,59 | 218,30 | 210,50 | 275,56 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | ≥3га | 9300 | 2500 | 50000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,88 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 0,88 | 0,80 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 202,08 | 183,71 | 212,59 | 218,30 | 185,24 | 220,45 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функ-циональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 293,01 | 266,37 | 308,25 | 316,54 | 268,59 | 319,65 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **295,40** | | | | | | |

Таблица 62 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.4.2. "Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Богородский, Володарский, Павловский, Семеновский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Ветлужский район | Нижегородская область, Лукояновский район |
| Общая площадь, кв.м. | ≥3га | 9300 | 6354 | 50000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 860 000 | 1 895 000 | 15 000 000 | 11 500 000 | 1 100 000 | 600 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 200,00 | 298,24 | 300,00 | 267,44 | 183,33 | 240,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 179,40 | 267,52 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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. |  | 179,40 | 267,52 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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 | 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. |  | 179,40 | 267,52 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| 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. |  | 179,40 | 267,52 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 26.12.2018 | 19.12.2018 | 07.12.2018 | 25.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 179,40 | 267,52 | 269,10 | 239,90 | 164,45 | 215,28 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабже-ние | данных нет | коммуникации по границе участка | имеются все коммуникации | возможность подключения электроснабжения, газоснабжения; водоснабжение, канализация | данных нет | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 0,91 | 0,75 | 0,91 | 1,16 | 1,16 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 208,10 | 243,44 | 201,83 | 218,30 | 190,76 | 249,72 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | ≥3га | 9300 | 6354 | 50000 | 43000 | 6000 | 2500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,88 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 0,88 | 0,80 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 183,13 | 214,23 | 201,83 | 218,30 | 167,87 | 199,78 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функ-циональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 265,54 | 310,63 | 292,65 | 316,54 | 243,41 | 289,68 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **286,41** | | | | | | |

Таблица 63 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 2.4.3. "Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Вадский, Княгининский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Большемураш-кинский район | Нижегородская область, Перевозский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | ≥3га | 4600 | 1500 | 4880 | 5200 | 2300 | 2500 | 3000 |
| Цена предложения, руб. |  | 145 000 | 115 000 | 300 000 | 350 000 | 120 000 | 150 000 | 250 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 31,52 | 76,67 | 61,48 | 67,31 | 52,17 | 60,00 | 83,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 28,28 | 68,77 | 55,14 | 60,38 | 46,80 | 53,82 | 74,75 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 28,28 | 68,77 | 55,14 | 60,38 | 46,80 | 53,82 | 74,75 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 28,28 | 68,77 | 55,14 | 60,38 | 46,80 | 53,82 | 74,75 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 28,28 | 68,77 | 55,14 | 60,38 | 46,80 | 53,82 | 74,75 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 21.12.2018 | 24.12.2018 | 11.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 19.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 28,28 | 68,77 | 55,14 | 60,38 | 46,80 | 53,82 | 74,75 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | коммуникации рядом с участком | данных нет | водоснабжение, канализация | электроснабжение | данных нет | электроснабжение, газоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,28 | 1,10 | 1,28 | 1,16 | 1,10 | 1,28 | 0,95 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 36,19 | 75,65 | 70,58 | 70,04 | 51,48 | 68,89 | 71,01 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | ≥3га | 4600 | 1500 | 4880 | 5200 | 2300 | 2500 | 3000 |
| Корректировка на площадь |  | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,88 | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 28,95 | 60,52 | 56,47 | 61,63 | 41,18 | 55,11 | 56,81 |
| Разрешенное использование | общественное использование | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 41,98 | 87,75 | 81,88 | 89,36 | 59,72 | 79,91 | 82,37 |
| **УПКС эталонного объекта, руб./кв.м.** | **74,71** | | | | | | | |

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

Таблица 64 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 3.1. "Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь менее 0.1 га, Городецкий, Навашинский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для предпринима-тельства | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Краснобаковский район | Нижегородская область, Перевозский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | <0,1га | 600 | 800 | 600 | 700 | 800 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 180 000 | 230 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 300,00 | 287,50 | 333,33 | 285,71 | 250,00 | 222,22 |
| 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 | 12.12.2018 | 12.12.2018 | 30.10.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение | данных нет\* | электроснабжение | электроснабжение |
| Разрешенное использование | магазин | под магазин | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/poselok-kurtyuga-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2050830 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sysoevka-bogorodskiy-rayon-id2529688 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1007474787 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7\_sot.\_izhs\_568616687 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-kirillovo-krasnobakovskiy-rayon-id2061873 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-revezen-perevozskiy-gorodskoy-okrug-id2512622 |

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

Таблица 65 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 3.2. "Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для предпринима-тельства | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Лысковский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5га | 1000 | 1300 | 2000 | 1250 | 2500 | 2500 | 1200 |
| Цена предложения, руб. |  | 300 000 | 300 000 | 460 000 | 350 000 | 500 000 | 600 000 | 235 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 300,00 | 230,77 | 230,00 | 280,00 | 200,00 | 240,00 | 195,83 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 16.11.2018 | 31.10.2018 | 10.12.2018 | 06.12.2018 | 22.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* |
| Разрешенное использование | магазин | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/balahna/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1712531959 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_13\_sot.\_izhs\_859363427 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot.\_izhs\_1384870857 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12.5\_sot.\_izhs\_1026481925 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25\_sot.\_izhs\_1544632011 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshoe-mamleevo-lukoyanovskiy-rayon-id2513127 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-velikovskoe-lyskovskiy-rayon-id2426283 |

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

**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.298, табл.195.

Таблица 66 – Корректировка на торг

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Активный рынок** | | |
| **Среднее** | **Расширенный интервал** | |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | 10,3% | 6,4% | 14,2% |

Корректировка принимается по среднему значению для активного рынка на земельные участки под офисно-торговую застройку.

*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 октябре-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 67 – 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 68 – 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 «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки». Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.258, табл.166.

Таблица 69 – Корректировка на разрешенное использование

| **Наименование коэффициента** | **Среднее значение** | **Доверительный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,69 | 0,65 | 0,74 |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 1,02 | 0,97 | 1,07 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,53 | 0,49 | 0,58 |

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

Таблица 70 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 3.1. "Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь менее 0.1 га, Городецкий, Навашинский районы)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Краснобаковский район | Нижегородская область, Перевозский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | <0,1га | 600 | 800 | 600 | 700 | 800 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 180 000 | 230 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 300,00 | 287,50 | 333,33 | 285,71 | 250,00 | 222,22 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,10 | 257,89 | 299,00 | 256,29 | 224,25 | 199,33 |
| 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. |  | 269,10 | 257,89 | 299,00 | 256,29 | 224,25 | 199,33 |
| 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. |  | 269,10 | 257,89 | 299,00 | 256,29 | 224,25 | 199,33 |
| 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. |  | 269,10 | 257,89 | 299,00 | 256,29 | 224,25 | 199,33 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 12.12.2018 | 12.12.2018 | 30.10.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,10 | 257,89 | 299,00 | 256,29 | 224,25 | 199,33 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение | данных нет | электроснабжение | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,28 | 1,00 | 0,96 | 1,28 | 1,10 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 344,45 | 257,89 | 287,04 | 328,05 | 246,68 | 219,27 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <0,1га | 600 | 800 | 600 | 700 | 800 | 900 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 344,45 | 257,89 | 287,04 | 328,05 | 246,68 | 219,27 |
| Разрешенное использование | магазин | под магазин | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,000 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 344,45 | 373,94 | 416,21 | 475,67 | 357,68 | 317,94 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **380,98** | | | | | | |

Таблица 71 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 3.2. "Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район)"

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Лысковский район |
| Общая площадь, кв.м. | 0,1-0,5га | 1000 | 1300 | 2000 | 1250 | 2500 | 2500 | 1200 |
| Цена предложения, руб. |  | 300 000 | 300 000 | 460 000 | 350 000 | 500 000 | 600 000 | 235 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 300,00 | 230,77 | 230,00 | 280,00 | 200,00 | 240,00 | 195,83 |
| Корректировка на торг |  | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 | 0,897 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,10 | 207,00 | 206,31 | 251,16 | 179,40 | 215,28 | 175,66 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,10 | 207,00 | 206,31 | 251,16 | 179,40 | 215,28 | 175,66 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,10 | 207,00 | 206,31 | 251,16 | 179,40 | 215,28 | 175,66 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,10 | 207,00 | 206,31 | 251,16 | 179,40 | 215,28 | 175,66 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 16.11.2018 | 31.10.2018 | 10.12.2018 | 06.12.2018 | 22.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,10 | 207,00 | 206,31 | 251,16 | 179,40 | 215,28 | 175,66 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет | данных нет | электроснабжение | данных нет | данных нет | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,10 | 1,28 | 1,28 | 1,10 | 1,28 | 1,28 | 1,28 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 296,01 | 264,96 | 264,08 | 276,28 | 229,63 | 275,56 | 224,85 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 0,1-0,5га | 1000 | 1300 | 2000 | 1250 | 2500 | 2500 | 1200 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 296,01 | 264,96 | 264,08 | 276,28 | 229,63 | 275,56 | 224,85 |
| Разрешенное использование | магазин | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 1,450 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 429,21 | 384,19 | 382,91 | 400,60 | 332,97 | 399,56 | 326,03 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **379,35** | | | | | | | |

**3.7.1.3.4. Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонных земельных участков, отнесенных в сегмент «Отдых (рекреация)»**

Таблица 72 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка (подгруппа 4.1.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Городецкий, Арзамасский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 900 | 950 | 4100 | 500 | 1500 | 1300 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 2 000 000 | 7 000 000 | 850 000 | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 2 105,26 | 1 707,32 | 1 700,00 | 2 000,00 | 1 538,46 |
| 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 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 21.12.2018 | 01.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение рядом | коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет\* |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_970058652 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1039942963 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-vyezdnoe-arzamasskiy-rayon-id2390432 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-elhovka-kstovskiy-rayon-id2539582 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.5\_ga\_snt\_dnp\_572862572 |

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

Таблица 73 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка (подгруппа 4.1.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Борский, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 600 000 | 7 000 000 | 850 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 1 200,00 | 1 707,32 | 1 700,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 181,82 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 05.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | рядом электроснабжение, газоснабжение | рядом электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_970058652 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-lyahovo-balahninskiy-rayon-id2539003 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-vyezdnoe-arzamasskiy-rayon-id2390432 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-balahninskiy-rayon-id2234581 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-bolshoy-suhodol-gorodeckiy-rayon-id2534518 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot.\_izhs\_567552564 |

Таблица 74 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, подгруппа 4.1.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Городецкий район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 900 | 950 | 1000 | 900 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 2 000 000 | 1 500 000 | 1 250 000 | 3 000 000 | 2 000 000 | 7 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 2 105,26 | 1 500,00 | 1 388,89 | 2 000,00 | 1 538,46 | 1 707,32 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 15.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 01.11.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | коммуникации рядом | данных нет\* | электроснабжение | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_970058652 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1039942963 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1101490434 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2478214 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-elhovka-kstovskiy-rayon-id2539582 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.5\_ga\_snt\_dnp\_572862572 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 |

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

Таблица 75 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, подгруппа 4.1.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Навашинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 250 000 | 850 000 | 7 000 000 | 600 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 388,89 | 1 700,00 | 1 707,32 | 1 200,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 181,82 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 05.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | рядом электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2478214 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-vyezdnoe-arzamasskiy-rayon-id2390432 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-lyahovo-balahninskiy-rayon-id2539003 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-balahninskiy-rayon-id2234581 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-bolshoy-suhodol-gorodeckiy-rayon-id2534518 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot.\_izhs\_567552564 |

Таблица 76 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, подгруппа 4.1.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Балахнинский, Сосновский, Володарский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение,  газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshaya-elnya-kstovskiy-rayon-id1799715 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2477316 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_955890993 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-omanovo-gorodskoy-okrug-bor-id250301 |

Таблица 77 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, подгруппа 4.1.6. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Вачский, Дивеевский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 750 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 833,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 23.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение,  газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshaya-elnya-kstovskiy-rayon-id1799715 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2477316 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_955890993 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_1201029570 |

Таблица 78 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, подгруппа 4.2.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Городецкий, Аразамасский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 900 | 950 | 4100 | 500 | 1500 | 1300 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 2 000 000 | 7 000 000 | 850 000 | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 2 105,26 | 1 707,32 | 1 700,00 | 2 000,00 | 1 538,46 |
| 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 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 21.12.2018 | 01.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет\* |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_970058652 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1039942963 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-vyezdnoe-arzamasskiy-rayon-id2390432 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1039942963 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.5\_ga\_snt\_dnp\_572862572 |

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

Таблица 79 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, подгруппа 4.2.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Борский, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 850 000 | 7 000 000 | 600 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 1 700,00 | 1 707,32 | 1 200,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 181,82 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 05.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение рядом | все коммуникации рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_970058652 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-vyezdnoe-arzamasskiy-rayon-id2390432 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-lyahovo-balahninskiy-rayon-id2539003 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-balahninskiy-rayon-id2234581 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-bolshoy-suhodol-gorodeckiy-rayon-id2534518 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot.\_izhs\_567552564 |

Таблица 80 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка, подгруппа 4.2.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Городецкий район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 900 | 950 | 1000 | 900 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 2 000 000 | 1 500 000 | 1 250 000 | 3 000 000 | 2 000 000 | 7 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 2 105,26 | 1 500,00 | 1 388,89 | 2 000,00 | 1 538,46 | 1 707,32 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 15.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 01.11.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | данных нет\* | электроснабжение | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_970058652 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1039942963 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1101490434 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2478214 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-elhovka-kstovskiy-rayon-id2539582 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.5\_ga\_snt\_dnp\_572862572 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 |

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

Таблица 81 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.2.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshaya-elnya-kstovskiy-rayon-id1799715 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2477316 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_955890993 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-omanovo-gorodskoy-okrug-bor-id2503018 |

Таблица 82 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.2.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Перевозский, Сокольский, Большеболдинский, Вачский, Ковернинский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 750 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 833,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 23.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshaya-elnya-kstovskiy-rayon-id1799715 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2477316 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_955890993 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_1201029570 |

Таблица 83 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Городецкий, Арзамасский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, город Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 1500 | 950 | 4100 | 700 | 1300 | 600 |
| Цена предложения, руб. |  | 3 000 000 | 2 000 000 | 7 000 000 | 1 400 000 | 2 000 000 | 1 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2 000,00 | 2 105,26 | 1 707,32 | 2 000,00 | 1 538,46 | 2 250,00 |
| 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 | 21.12.2018 | 06.11.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 01.11.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | все коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-elhovka-kstovskiy-rayon-id2539582 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1039942963 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-balahninskiy-rayon-id2340779 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.5\_ga\_snt\_dnp\_572862572 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/gorod-bor-gorodskoy-okrug-bor-id2489416 |

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

Таблица 84 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Борский, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 250 000 | 850 000 | 7 000 000 | 600 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 388,89 | 1 700,00 | 1 707,32 | 1 200,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 500,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 06.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение рядом | электроснабжение; газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2478214 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-vyezdnoe-arzamasskiy-rayon-id2390432 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-lyahovo-balahninskiy-rayon-id2539003 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-balahninskiy-rayon-id2234581 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-bolshoy-suhodol-gorodeckiy-rayon-id2534518 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_970058652 |

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

Таблица 85 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 3 до 10 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Городецкий район |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 700 | 950 | 1000 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 400 000 | 2 000 000 | 1 500 000 | 3 000 000 | 2 500 000 | 7 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2 000,00 | 2 105,26 | 1 500,00 | 2 000,00 | 1 923,08 | 1 707,32 |
| 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 | 06.11.2018 | 15.12.2018 | 21.12.2018 | 06.11.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение | все коммуникации рядом | данных нет\* | электроснабжение | возможность подключения электроснабжения, газоснабжения | электроснабжение, водоснабжение |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-balahninskiy-rayon-id2340779 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1039942963 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1101490434 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-elhovka-kstovskiy-rayon-id2539582 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_13\_sot.\_izhs\_1422039370 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 |

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

Таблица 86 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshaya-elnya-kstovskiy-rayon-id1799715 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2477316 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_955890993 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-omanovo-gorodskoy-okrug-bor-id2503018 |

Таблица 87 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Сокольский, Лукояновский, Вознесенский, Дивеевский, Шатковский, Вачский, Большемурашкинский, Вадский, Пильнинский, Кулебакский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 1200 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 830 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 750 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 691,67 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 833,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 23.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-gubcevo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2525776 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2477316 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_955890993 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_1201029570 |

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

Таблица 88 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.4.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Городецкий, Арзамасский, Борский, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | ≥10 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 250 000 | 850 000 | 7 000 000 | 600 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 388,89 | 1 700,00 | 1 707,32 | 1 200,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 500,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 06.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение рядом | электроснабжение; газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2478214 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-vyezdnoe-arzamasskiy-rayon-id2390432 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-falino-pestovo-gorodeckiy-rayon-id2457599 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-lyahovo-balahninskiy-rayon-id2539003 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-balahninskiy-rayon-id2234581 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-bolshoy-suhodol-gorodeckiy-rayon-id2534518 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_970058652 |

Таблица 89 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.4.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский, Балахнинский, Сосновский, Навашинский, Богородский, Павловский, Володарский, Лысковский районы, г. Выкса, Семеновский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | ≥10 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshaya-elnya-kstovskiy-rayon-id1799715 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2477316 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_955890993 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-omanovo-gorodskoy-okrug-bor-id2503018 |

Таблица 90 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.4.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Сокольский, Лукояновский, Дивеевский, Шатковский)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | ≥10 га | 1200 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 830 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 750 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 691,67 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 833,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 23.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-gubcevo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2525776 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-kostenevo-balahninskiy-rayon-id2477316 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_955890993 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_9\_sot.\_izhs\_1201029570 |

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

**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 91 – Корректировка на торг

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

Корректировка принимается по среднему значению для неактивного рынка на земельные участки под объекты рекреации.

*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 ноябре-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 92 –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 93 – Корректировка на 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 |

*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 94 – Корректировка на разрешенного 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 |

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

Таблица 95 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.1.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Городецкий, Арзамасский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 900 | 950 | 4100 | 500 | 1500 | 1300 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 2 000 000 | 7 000 000 | 850 000 | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 2 105,26 | 1 707,32 | 1 700,00 | 2 000,00 | 1 538,46 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| 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. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| 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. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| 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. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 21.12.2018 | 01.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение рядом | коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 0,93 | 0,92 | 0,79 | 1,00 | 1,18 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1572,19 | 1261,30 | 1078,43 | 1606,00 | 1457,75 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 900 | 950 | 4100 | 500 | 1500 | 1300 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1572,19 | 1261,30 | 1078,43 | 1606,00 | 1457,75 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 314,71 | 446,50 | 358,21 | 306,27 | 456,10 | 414,00 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **382,63** | | | | | | |

Таблица 96 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.1.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Борский, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 600 000 | 7 000 000 | 850 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 1 200,00 | 1 707,32 | 1 700,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 181,82 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 204,50 | 963,60 | 1 370,98 | 1365,10 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 963,60 | 1370,98 | 1365,10 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 963,60 | 1370,98 | 1365,10 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 963,60 | 1370,98 | 1365,10 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 05.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 963,60 | 1370,98 | 1365,10 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | рядом электроснабжение, газоснабжение | рядом электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 1,1 | 0,92 | 0,79 | 1,01 | 0,93 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1059,96 | 1261,30 | 1078,43 | 979,99 | 923,00 | 882,57 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1059,96 | 1261,30 | 1078,43 | 979,99 | 923,00 | 882,57 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 314,71 | 301,03 | 358,21 | 306,27 | 278,32 | 262,13 | 250,65 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **295,90** | | | | | | | |

Таблица 97 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.1.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Городецкий район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 900 | 950 | 1000 | 900 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 2 000 000 | 1 500 000 | 1 250 000 | 3 000 000 | 2 000 000 | 7 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 2 105,26 | 1 500,00 | 1 388,89 | 2 000,00 | 1 538,46 | 1 707,32 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 204,50 | 1 690,53 | 1 204,50 | 1 115,28 | 1 606,00 | 1 235,38 | 1 370,98 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1204,50 | 1115,28 | 1606,00 | 1235,38 | 1370,98 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1204,50 | 1115,28 | 1606,00 | 1235,38 | 1370,98 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1204,50 | 1115,28 | 1606,00 | 1235,38 | 1370,98 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 15.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 01.11.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1204,50 | 1115,28 | 1606,00 | 1235,38 | 1370,98 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | коммуникации рядом | данных нет\* | электроснабжение | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 0,93 | 1,18 | 1,00 | 1,00 | 1,18 | 0,92 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1572,19 | 1421,31 | 1115,28 | 1606,00 | 1457,75 | 1261,30 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 900 | 950 | 1000 | 900 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1572,19 | 1421,31 | 1115,28 | 1606,00 | 1457,75 | 1261,30 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 314,71 | 446,50 | 403,65 | 316,74 | 456,10 | 414,00 | 358,21 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **387,13** | | | | | | | |

Таблица 98 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.1.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Навашинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 250 000 | 850 000 | 7 000 000 | 600 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 388,89 | 1 700,00 | 1 707,32 | 1 200,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 181,82 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 115,28 | 1 365,10 | 1 370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 05.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | рядом электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,79 | 0,92 | 1,10 | 1,01 | 0,93 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1078,43 | 1261,30 | 1059,96 | 979,99 | 923,00 | 882,57 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1078,43 | 1261,30 | 1059,96 | 979,99 | 923,00 | 882,57 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 316,74 | 306,27 | 358,21 | 301,03 | 278,32 | 262,13 | 250,65 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **296,19** | | | | | | | |

Таблица 99 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.1.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Балахнинский, Сосновский, Володарский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение,  газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,86 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 621,52 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 697,00 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 621,52 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 697,00 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 176,51 | 192,32 | 194,42 | 180,16 | 190,88 | 201,48 | 197,95 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **190,53** | | | | | | | |

Таблица 100 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.1.6. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Вачский, Дивеевский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 750 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 833,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 23.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение,  газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,86 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 1,01 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 621,52 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 675,86 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 621,52 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 675,86 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 176,51 | 192,32 | 194,42 | 180,16 | 190,88 | 201,48 | 191,94 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **189,68** | | | | | | | |

Таблица 101 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.2.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Городецкий, Арзамасский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 900 | 950 | 4100 | 500 | 1500 | 1300 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 2 000 000 | 7 000 000 | 850 000 | 3 000 000 | 2 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 2 105,26 | 1 707,32 | 1 700,00 | 2 000,00 | 1 538,46 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 204,50 | 1 690,53 | 1 370,98 | 1 365,10 | 1 606,00 | 1 235,38 |
| 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. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| 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. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| 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. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 21.12.2018 | 01.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1370,98 | 1365,10 | 1606,00 | 1235,38 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 0,93 | 0,92 | 0,79 | 1,00 | 1,18 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1572,19 | 1261,30 | 1078,43 | 1606,00 | 1457,75 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-3 га | 900 | 950 | 4100 | 500 | 1500 | 1300 |
| Корректировка на площадь |  | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1041,65 | 1477,86 | 1185,62 | 1013,72 | 1509,64 | 1370,29 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 295,83 | 419,71 | 336,72 | 287,90 | 428,74 | 389,16 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **359,68** | | | | | | |

Таблица 102 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.2.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Борский, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 850 000 | 7 000 000 | 600 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 1 700,00 | 1 707,32 | 1 200,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 181,82 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 204,50 | 1 365,10 | 1 370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 05.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 949,00 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение рядом | все коммуникации рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 0,79 | 0,92 | 1,10 | 1,01 | 0,93 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1078,43 | 1261,30 | 1059,96 | 979,99 | 923,00 | 882,57 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-3 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 1100 |
| Корректировка на площадь |  | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1041,65 | 1013,72 | 1185,62 | 996,36 | 921,19 | 867,62 | 829,62 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 295,83 | 287,90 | 336,72 | 282,97 | 261,62 | 246,40 | 235,61 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **278,15** | | | | | | | |

Таблица 103 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.2.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Городецкий район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 900 | 950 | 1000 | 900 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 350 000 | 2 000 000 | 1 500 000 | 1 250 000 | 3 000 000 | 2 000 000 | 7 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 500,00 | 2 105,26 | 1 500,00 | 1 388,89 | 2 000,00 | 1 538,46 | 1 707,32 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 204,50 | 1 690,53 | 1 204,50 | 1 115,28 | 1 606,00 | 1 235,38 | 1 370,98 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1204,50 | 1115,28 | 1606,00 | 1235,38 | 1370,98 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1204,50 | 1115,28 | 1606,00 | 1235,38 | 1370,98 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1204,50 | 1115,28 | 1606,00 | 1235,38 | 1370,98 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 15.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 01.11.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1204,50 | 1690,53 | 1204,50 | 1115,28 | 1606,00 | 1235,38 | 1370,98 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | данных нет\* | электроснабжение | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 0,93 | 1,18 | 1,00 | 1,00 | 1,18 | 0,92 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1108,14 | 1572,19 | 1421,31 | 1115,28 | 1606,00 | 1457,75 | 1261,30 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-3 га | 900 | 950 | 1000 | 900 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Корректировка на площадь |  | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1041,65 | 1477,86 | 1336,03 | 1048,36 | 1509,64 | 1370,29 | 1185,62 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 295,83 | 419,71 | 379,43 | 297,73 | 428,74 | 389,16 | 336,72 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **363,90** | | | | | | | |

Таблица 104 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.2.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,86 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 621,52 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 697,00 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-3 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 584,23 | 636,56 | 643,51 | 596,31 | 631,78 | 666,88 | 655,18 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 165,92 | 180,78 | 182,76 | 169,35 | 179,43 | 189,39 | 186,07 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **179,10** | | | | | | | |

Таблица 105 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.2.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Перевозский, Сокольский, Большеболдинский, Вачский, Ковернинский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1-3 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 750 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 833,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 23.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,86 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 1,01 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 621,52 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 675,86 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-3 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Корректировка на площадь |  | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 584,23 | 636,56 | 643,51 | 596,31 | 631,78 | 666,88 | 635,31 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 165,92 | 180,78 | 182,76 | 169,35 | 179,43 | 189,39 | 180,43 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **178,29** | | | | | | | |

Таблица 106 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Городецкий, Арзамасский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, город Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 1500 | 950 | 4100 | 700 | 1300 | 600 |
| Цена предложения, руб. |  | 3 000 000 | 2 000 000 | 7 000 000 | 1 400 000 | 2 000 000 | 1 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2 000,00 | 2 105,26 | 1 707,32 | 2 000,00 | 1 538,46 | 2 250,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 606,00 | 1 690,53 | 1 370,98 | 1 606,00 | 1 235,38 | 1 806,75 |
| 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. |  | 1606,00 | 1690,53 | 1370,98 | 1606,00 | 1235,38 | 1806,75 |
| 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. |  | 1606,00 | 1690,53 | 1370,98 | 1606,00 | 1235,38 | 1806,75 |
| 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. |  | 1606,00 | 1690,53 | 1370,98 | 1606,00 | 1235,38 | 1806,75 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 21.12.2018 | 06.11.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 01.11.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1606,00 | 1690,53 | 1370,98 | 1606,00 | 1235,38 | 1806,75 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | все коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,93 | 0,92 | 0,86 | 1,18 | 0,86 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1606,00 | 1572,19 | 1261,30 | 1381,16 | 1457,75 | 1553,81 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3-10 га | 1500 | 950 | 4100 | 700 | 1300 | 600 |
| Корректировка на площадь |  | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1349,04 | 1320,64 | 1059,49 | 1160,17 | 1224,51 | 1305,20 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 383,13 | 375,06 | 300,90 | 329,49 | 347,76 | 370,68 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **351,17** | | | | | | |

Таблица 107 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Борский, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 250 000 | 850 000 | 7 000 000 | 600 000 | 1 450 000 | 2 200 000 | 1 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 388,89 | 1 700,00 | 1 707,32 | 1 200,00 | 1 208,33 | 1 235,96 | 1 500,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 115,28 | 1 365,10 | 1 370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 1 204,50 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 1204,50 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 1204,50 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 1204,50 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 21.12.2018 | 06.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1365,10 | 1370,98 | 963,60 | 970,29 | 992,47 | 1204,50 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение рядом | электроснабжение; газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,79 | 0,92 | 1,10 | 1,01 | 0,93 | 0,92 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1115,28 | 1078,43 | 1261,30 | 1059,96 | 979,99 | 923,00 | 1108,14 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3-10 га | 900 | 500 | 4100 | 500 | 1200 | 1780 | 900 |
| Корректировка на площадь |  | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 936,83 | 905,88 | 1059,49 | 890,37 | 823,20 | 775,32 | 930,84 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 266,06 | 257,27 | 300,90 | 252,86 | 233,79 | 220,19 | 264,36 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **256,49** | | | | | | | |

Таблица 108 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 3 до 10 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Городецкий район |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 700 | 950 | 1000 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 400 000 | 2 000 000 | 1 500 000 | 3 000 000 | 2 500 000 | 7 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2 000,00 | 2 105,26 | 1 500,00 | 2 000,00 | 1 923,08 | 1 707,32 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1 606,00 | 1 690,53 | 1 204,50 | 1 606,00 | 1 544,23 | 1 370,98 |
| 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. |  | 1606,00 | 1690,53 | 1204,50 | 1606,00 | 1544,23 | 1370,98 |
| 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. |  | 1606,00 | 1690,53 | 1204,50 | 1606,00 | 1544,23 | 1370,98 |
| 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. |  | 1606,00 | 1690,53 | 1204,50 | 1606,00 | 1544,23 | 1370,98 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 15.12.2018 | 21.12.2018 | 06.11.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1606,00 | 1690,53 | 1204,50 | 1606,00 | 1544,23 | 1370,98 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение | все коммуникации рядом | данных нет\* | электроснабжение | возможность подключения электроснабжения, газоснабжения | электроснабжение, водоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,86 | 0,93 | 1,18 | 1,00 | 1,01 | 0,92 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1381,16 | 1572,19 | 1421,31 | 1606,00 | 1559,67 | 1261,30 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3-10 га | 700 | 950 | 1000 | 1500 | 1300 | 4100 |
| Корректировка на площадь |  | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 1160,17 | 1320,64 | 1193,90 | 1349,04 | 1310,13 | 1059,49 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 329,49 | 375,06 | 339,07 | 383,13 | 372,08 | 300,90 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **349,95** | | | | | | |

Таблица 109 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,86 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 621,52 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 697,00 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-3 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 522,08 | 568,85 | 575,05 | 532,87 | 564,57 | 595,94 | 585,48 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 148,27 | 161,55 | 163,31 | 151,34 | 160,34 | 169,25 | 166,28 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **160,05** | | | | | | | |

Таблица 110 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.3.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Сокольский, Лукояновский, Вознесенский, Дивеевский, Шатковский, Вачский, Большемурашкинский, Вадский, Пильнинский, Кулебакский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | 3-10 га | 1200 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 830 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 750 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 691,67 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 833,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 23.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,18 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 1,01 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 655,38 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 675,86 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3-10 га | 1200 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Корректировка на площадь |  | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 550,52 | 568,85 | 575,05 | 532,87 | 564,57 | 595,94 | 567,72 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 156,35 | 161,55 | 163,31 | 151,34 | 160,34 | 169,25 | 161,23 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **160,48** | | | | | | | |

Таблица 111 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.4.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Городецкий, Арзамасский, Борский, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | ≥10 га | 900 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 750 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 833,33 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 669,17 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 669,17 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 669,17 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 | 669,17 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 669,17 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 | 669,17 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 23.11.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | 669,17 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 | 669,17 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,01 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 675,86 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 697,00 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | ≥10 га | 900 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 547,45 | 548,53 | 554,51 | 513,84 | 544,41 | 574,65 | 564,57 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 155,47 | 155,78 | 157,48 | 145,93 | 154,61 | 163,20 | 160,34 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **156,12** | | | | | | | |

Таблица 112 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.4.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский, Балахнинский, Сосновский, Навашинский, Богородский, Павловский, Володарский, Лысковский районы, г. Выкса, Семеновский районы))

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | ≥10 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 900 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 900,00 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 933,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 722,70 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 749,47 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение; газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение по границе участка |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,86 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 621,52 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 697,00 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | ≥10 га | 1000 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 503,43 | 548,53 | 554,51 | 513,84 | 544,41 | 574,65 | 564,57 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 142,97 | 155,78 | 157,48 | 145,93 | 154,61 | 163,20 | 160,34 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **154,33** | | | | | | | |

Таблица 113 -Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 4.4.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Сокольский, Лукояновский, Дивеевский, Шатковский)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для отдыха (рекреация) | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | ≥10 га | 1200 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Цена предложения, руб. |  | 830 000 | 550 000 | 1 390 000 | 1 000 000 | 900 000 | 950 000 | 750 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 691,67 | 916,67 | 926,67 | 1 000,00 | 900,00 | 950,00 | 833,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 26.12.2018 | 03.11.2018 | 07.11.2018 | 23.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 555,41 | 736,08 | 744,11 | 803,00 | 722,70 | 762,85 | 669,17 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,18 | 0,92 | 0,92 | 0,79 | 0,93 | 0,93 | 1,01 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 655,38 | 677,20 | 684,58 | 634,37 | 672,11 | 709,45 | 675,86 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | ≥10 га | 1200 | 600 | 1500 | 1000 | 1000 | 1000 | 900 |
| Корректировка на площадь |  | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 530,86 | 548,53 | 554,51 | 513,84 | 544,41 | 574,65 | 547,45 |
| Разрешенное использование | для отдыха (рекреация) | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 | 0,284 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. |  | 150,76 | 155,78 | 157,48 | 145,93 | 154,61 | 163,20 | 155,47 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **154,75** | | | | | | | |

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

Таблица 114 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.1.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для производственной деятельности | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | < 1 га | 1100 | 600 | 1500 | 1780 | 500 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 300 000 | 550 000 | 1 390 000 | 2 200 000 | 850 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 181,82 | 916,67 | 926,67 | 1 235,96 | 1 700,00 | 950,00 | 933,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 05.11.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 21.12.2018 | 21.12.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | все коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации по границе |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ЛПХ | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot.\_izhs\_567552564 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-bolshoy-suhodol-gorodeckiy-rayon-id2534518 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-vyezdnoe-arzamasskiy-rayon-id2390432 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-omanovo-gorodskoy-okrug-bor-id2503018 |

Таблица 115 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.1.2. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Володарский, Лысковский, Чкаловский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для производственной деятельности | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | < 1 га | 1000 | 1150 | 1126 | 1325 | 1325 | 1200 | 1400 |
| Цена предложения, руб. |  | 750 000 | 880 000 | 900 000 | 999 000 | 1 100 000 | 1 000 000 | 1 100 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 750,00 | 765,22 | 799,29 | 753,96 | 830,19 | 833,33 | 785,71 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 25.12.2018 | 14.12.2018 | 07.11.2018 | 26.12.2018 | 02.11.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение по границе |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-romashkovo-bogorodskiy-rayon-id2166337 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-maloe-kozino-balahninskiy-rayon-id2213613 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/kamenki-selo-bogorodskiy-rayon-id2079633 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_13.3\_sot.\_izhs\_1079704774 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-mitino-kstovskiy-rayon-id2166310 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot.\_izhs\_716240917 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-mys-gorodskoy-okrug-bor-id2504860 |

Таблица 116 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.1.3. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Вачский, Воротынский, Гагинский, Княгининский, Перевозский, Пильнинский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для производственной деятельности | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Перевозский городской округ | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Балахнинский район |
| Общая площадь, кв.м. | < 1 га | 900 | 1200 | 800 | 1200 | 1500 | 600 | 1000 |
| Цена предложения, руб. |  | 200 000 | 450 000 | 230 000 | 235 000 | 500 000 | 200 000 | 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 222,22 | 375,00 | 287,50 | 195,83 | 333,33 | 333,33 | 300,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 12.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 30.10.2018 | 16.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | данных нет\* | электроснабжение; газоснабжение, водоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-revezen-perevozskiy-gorodskoy-okrug-id2512622 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-mulino-volodarskiy-rayon-id2221332 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sysoevka-bogorodskiy-rayon-id2529688 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-velikovskoe-lyskovskiy-rayon-id2426283 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-kochergino-balahninskiy-rayon-id2468765 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1007474787 | https://www.avito.ru/balahna/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1712531959 |

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

Таблица 117 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.1.4. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Спасский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для производственной деятельности | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Бутурлинский район |
| Общая площадь, кв.м. | < 1 га | 2500 | 2000 | 420 | 1500 | 2400 | 600 | 3000 |
| Цена предложения, руб. |  | 280 000 | 200 000 | 49 999 | 180 000 | 400 000 | 100 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 112,00 | 100,00 | 119,05 | 120,00 | 166,67 | 166,67 | 116,67 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 20.11.2018 | 25.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение рядом | данных нет\* | газоснабжение рядом | отсутствуют | электроснабжение, газоснабжение по границе |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/gorod-lyskovo-lyskovskiy-rayon-id2420269 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-uspene-semenovskiy-gorodskoy-okrug-id2513101 | https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.2\_sot.\_izhs\_1693426521 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-vzvoz-semenovskiy-gorodskoy-okrug-id2347132 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-pureh-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2497274 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-kriushi-vorotynskiy-rayon-id2237428 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-krutec-buturlinskiy-rayon-id2512420 |

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

Таблица 118 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.2.1. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Городецкий район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для производственной деятельности | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ЛПХ | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5 га | 1100 | 600 | 1500 | 1780 | 1200 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 300 000 | 550 000 | 1 390 000 | 2 200 000 | 1 450 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 181,82 | 916,67 | 926,67 | 1 235,96 | 1 208,33 | 950,00 | 933,33 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 05.11.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | все коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | все коммуникации по границе |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ЛПХ | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot.\_izhs\_567552564 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot.\_izhs\_1260107000 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sartakovo-bogorodskiy-rayon-id1915251 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-bolshoy-suhodol-gorodeckiy-rayon-id2534518 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-bolshoe-kozino-balahninskiy-rayon-id2234581 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_987708668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-omanovo-gorodskoy-okrug-bor-id2503018 |

Таблица 119 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.2.2. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Лысковский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для производственной деятельности | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5 га | 6240 | 1000 | 2000 | 1700 | 2000 | 2300 | 2400 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 35 000 | 100 000 | 70 000 | 90 000 | 120 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 56,09 | 35,00 | 50,00 | 41,18 | 45,00 | 52,17 | 62,50 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 05.11.2018 | 24.12.2018 | 02.12.2018 | 08.12.2018 | 25.12.2018 | 17.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, водоснабжение | данных нет\* | газоснабжение, водоснабжение рядом | данных нет\* | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, водоснабжение |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-vladimirskoe-voskresenskiy-rayon-id2422824 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1105132346 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-lopatino-lukoyanovskiy-rayon-id2498379 | https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot.\_izhs\_777966574 | https://www.avito.ru/nizhegorodskaya\_oblast\_voskresenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot.\_izhs\_309033286 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-yazvicy-semenovskiy-rayon-id1795785 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-korovino-gorodskoy-okrug-bor-id2506387 |

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

Таблица 120 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.3. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 2,5 до 5 га, Ковернинский, Павловский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для производственной деятельности | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Д.Константиновский район |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5 га | 1000 | 1150 | 1126 | 1325 | 1325 | 1200 | 1400 |
| Цена предложения, руб. |  | 750 000 | 880 000 | 900 000 | 999 000 | 1 100 000 | 1 000 000 | 1 090 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 750,00 | 765,22 | 799,29 | 753,96 | 830,19 | 833,33 | 778,57 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 25.12.2018 | 14.12.2018 | 07.11.2018 | 26.12.2018 | 02.11.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-romashkovo-bogorodskiy-rayon-id2166337 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-maloe-kozino-balahninskiy-rayon-id2213613 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/kamenki-selo-bogorodskiy-rayon-id2079633 | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_13.3\_sot.\_izhs\_1079704774 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-mitino-kstovskiy-rayon-id2166310 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot.\_izhs\_716240917 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-bugry-dalnekonstantinovskiy-rayon-id2080621 |

Таблица 121 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.4. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 5 до 10 га, Павловский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок для производственной деятельности | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Балахнинский район |
| Общая площадь, кв.м. | 5-10 га | 850 | 1200 | 1500 | 1000 | 1400 | 1600 | 1000 |
| Цена предложения, руб. |  | 250 000 | 450 000 | 600 000 | 400 000 | 450 000 | 550 000 | 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 294,12 | 375,00 | 400,00 | 400,00 | 321,43 | 343,75 | 300,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 21.12.2018 | 20.12.2018 | 03.11.2018 | 14.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 16.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение; газоснабжение, водоснабжение по границе | электроснабжение, газоснабжение | данных нет\* | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/rabochiy-poselok-pervomayskiy-gorodeckiy-rayon-id2473591 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-mulino-volodarskiy-rayon-id2221332 | https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot.\_izhs\_1417371910 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/dalnee-konstantinovo-rabochiy-poselok-dalnekonstantinovskiy-rayon-id1628951 1/2 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-matrenino-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2491725 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-demidovo-gorodskoy-okrug-chkalovsk-id2402697 | https://www.avito.ru/balahna/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot.\_izhs\_1712531959 |

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

**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 122 – Корректировка на торг

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

Корректировка принимается по среднему значению для неактивного рынка на земельные участки под индустриальную застройку.

*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 октябре-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 123 – 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 124 –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 125 – 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 |

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

Таблица 126 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.1.1. Земельные участки под производственными объектами (площадью менее 1 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | < 1 га | 1100 | 600 | 1500 | 1780 | 500 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 300 000 | 550 000 | 1 390 000 | 2 200 000 | 850 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 181,82 | 916,67 | 926,67 | 1 235,96 | 1 700,00 | 950,00 | 933,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1 022,13 | 1 405,90 | 785,65 | 771,87 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1 022,13 | 1 405,90 | 785,65 | 771,87 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1 022,13 | 1 405,90 | 785,65 | 771,87 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1 022,13 | 1 405,90 | 785,65 | 771,87 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 05.11.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 21.12.2018 | 21.12.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1 022,13 | 1 405,90 | 785,65 | 771,87 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | все коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | все коммуникации рядом | все коммуникации по границе |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 0,92 | 0,91 | 0,92 | 0,79 | 0,92 | 0,92 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 899,17 | 697,44 | 697,38 | 940,36 | 1110,66 | 722,80 | 710,12 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | < 1 га | 1100 | 600 | 1500 | 1780 | 500 | 1000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 899,17 | 697,44 | 697,38 | 940,36 | 1110,66 | 722,80 | 710,12 |
| Разрешенное использование | Производствен-ная деятельность | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ЛПХ | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 394,74 | 306,17 | 306,15 | 412,82 | 487,58 | 317,31 | 311,74 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **362,36** | | | | | | | |

Таблица 127 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.1.2. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Володарский, Лысковский, Чкаловский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | < 1 га | 1000 | 1150 | 1126 | 1325 | 1325 | 1200 | 1400 |
| Цена предложения, руб. |  | 750 000 | 880 000 | 900 000 | 999 000 | 1 100 000 | 1 000 000 | 1 100 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 750,00 | 765,22 | 799,29 | 753,96 | 830,19 | 833,33 | 785,71 |
| Корректировка на торг |  | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 649,79 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 649,79 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 649,79 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 649,79 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 25.12.2018 | 14.12.2018 | 07.11.2018 | 26.12.2018 | 02.11.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 649,79 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение по границе |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,79 | 0,91 | 0,86 | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 490,00 | 575,88 | 568,47 | 623,53 | 590,45 | 509,98 | 649,79 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | < 1 га | 1000 | 1150 | 1126 | 1325 | 1325 | 1200 | 1400 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 490,00 | 575,88 | 568,47 | 623,53 | 590,45 | 509,98 | 649,79 |
| Разрешенное использование | Производственная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 215,11 | 252,81 | 249,56 | 273,73 | 259,21 | 223,88 | 285,26 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **251,36** | | | | | | | |

Таблица 128 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.1.3. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Вачский, Воротынский, Гагинский, Княгининский, Перевозский, Пильнинский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Перевозский городской округ | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Балахнинский район |
| Общая площадь, кв.м. | < 1 га | 900 | 1200 | 800 | 1200 | 1500 | 600 | 1000 |
| Цена предложения, руб. |  | 200 000 | 450 000 | 230 000 | 235 000 | 500 000 | 200 000 | 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 222,22 | 375,00 | 287,50 | 195,83 | 333,33 | 333,33 | 300,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 183,78 | 310,13 | 237,76 | 161,95 | 275,67 | 275,67 | 248,10 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 183,78 | 310,13 | 237,76 | 161,95 | 275,67 | 275,67 | 248,10 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 183,78 | 310,13 | 237,76 | 161,95 | 275,67 | 275,67 | 248,10 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 183,78 | 310,13 | 237,76 | 161,95 | 275,67 | 275,67 | 248,10 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 20.12.2018 | 12.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 30.10.2018 | 16.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 183,78 | 310,13 | 237,76 | 161,95 | 275,67 | 275,67 | 248,10 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | данных нет | электроснабжение; газоснабжение, водоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 0,86 | 0,92 | 1,16 | 0,92 | 0,86 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 183,78 | 266,71 | 218,74 | 187,87 | 253,61 | 237,07 | 248,10 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | < 1 га | 900 | 1200 | 800 | 1200 | 1500 | 600 | 1000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 183,78 | 266,71 | 218,74 | 187,87 | 253,61 | 237,07 | 248,10 |
| Разрешенное использование | Производствен-ная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 80,68 | 117,08 | 96,03 | 82,47 | 111,34 | 104,08 | 108,92 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **100,08** | | | | | | | |

Таблица 129 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.1.4. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Спасский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Бутурлинский район |
| Общая площадь, кв.м. | < 1 га | 2500 | 2000 | 420 | 1500 | 2400 | 600 | 3000 |
| Цена предложения, руб. |  | 280 000 | 200 000 | 49 999 | 180 000 | 400 000 | 100 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 112,00 | 100,00 | 119,05 | 120,00 | 166,67 | 166,67 | 116,67 |
| Корректировка на торг |  | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 92,62 | 82,70 | 98,45 | 99,24 | 137,83 | 137,83 | 96,48 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 92,62 | 82,70 | 98,45 | 99,24 | 137,83 | 137,83 | 96,48 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 92,62 | 82,70 | 98,45 | 99,24 | 137,83 | 137,83 | 96,48 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 92,62 | 82,70 | 98,45 | 99,24 | 137,83 | 137,83 | 96,48 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 20.11.2018 | 25.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 92,62 | 82,70 | 98,45 | 99,24 | 137,83 | 137,83 | 96,48 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | данных нет | электроснабжение рядом | данных нет | газоснабжение рядом | данных нет | электроснабжение, газоснабжение по границе |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 1,16 | 1,10 | 1,16 | 1,06 | 1,16 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 107,44 | 95,93 | 108,30 | 115,12 | 146,10 | 159,89 | 96,48 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | < 1 га | 2500 | 2000 | 420 | 1500 | 2400 | 600 | 3000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 107,44 | 95,93 | 108,30 | 115,12 | 146,10 | 159,89 | 96,48 |
| Разрешенное использование | Производствен-ная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 47,17 | 42,11 | 47,54 | 50,54 | 64,14 | 70,19 | 42,36 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **52,01** | | | | | | | |

Таблица 130 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.2.1. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Городецкий район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5 га | 1100 | 600 | 1500 | 1780 | 1200 | 1000 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 1 300 000 | 550 000 | 1 390 000 | 2 200 000 | 1 450 000 | 950 000 | 1 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 1 181,82 | 916,67 | 926,67 | 1 235,96 | 1 208,33 | 950,00 | 933,33 |
| Корректировка на торг |  | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1 022,13 | 999,29 | 785,65 | 771,87 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1022,13 | 999,29 | 785,65 | 771,87 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1022,13 | 999,29 | 785,65 | 771,87 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1022,13 | 999,29 | 785,65 | 771,87 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 05.11.2018 | 06.11.2018 | 05.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 07.11.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 977,36 | 758,08 | 766,35 | 1022,13 | 999,29 | 785,65 | 771,87 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | все коммуникации рядом | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | электроснабжение, газоснабжение рядом | все коммуникации рядом | все коммуникации по границе |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 0,92 | 0,91 | 0,92 | 1,00 | 0,92 | 0,92 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 899,17 | 697,44 | 697,38 | 940,36 | 999,29 | 722,80 | 710,12 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-2,5 га | 1100 | 600 | 1500 | 1780 | 1200 | 1000 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 845,22 | 655,59 | 655,54 | 883,94 | 939,33 | 679,43 | 667,51 |
| Разрешенное использование | Производствен-ная деятельность | ИЖС | ЛПХ | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ЛПХ | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 371,05 | 287,80 | 287,78 | 388,05 | 412,37 | 298,27 | 293,04 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **334,05** | | | | | | | |

Таблица 131 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.2.2. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Лысковский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5 га | 6240 | 1000 | 2000 | 1700 | 2000 | 2300 | 2400 |
| Цена предложения, руб. |  | 350 000 | 35 000 | 100 000 | 70 000 | 90 000 | 120 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 56,09 | 35,00 | 50,00 | 41,18 | 45,00 | 52,17 | 62,50 |
| Корректировка на торг |  | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 46,39 | 28,95 | 41,35 | 34,05 | 37,22 | 43,15 | 51,69 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 46,39 | 28,95 | 41,35 | 34,05 | 37,22 | 43,15 | 51,69 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 46,39 | 28,95 | 41,35 | 34,05 | 37,22 | 43,15 | 51,69 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 46,39 | 28,95 | 41,35 | 34,05 | 37,22 | 43,15 | 51,69 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 05.11.2018 | 24.12.2018 | 02.12.2018 | 08.12.2018 | 25.12.2018 | 17.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 46,39 | 28,95 | 41,35 | 34,05 | 37,22 | 43,15 | 51,69 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, водоснабжение | данных нет | газоснабжение, водоснабжение рядом | данных нет | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, водоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,92 | 1,16 | 0,97 | 1,16 | 1,00 | 1,00 | 0,92 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 42,68 | 33,58 | 40,11 | 39,50 | 37,22 | 43,15 | 47,55 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-2,5 га | 6240 | 1000 | 2000 | 1700 | 2000 | 2300 | 2400 |
| Корректировка на площадь |  | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 40,11 | 31,56 | 37,70 | 37,13 | 34,98 | 40,56 | 44,70 |
| Разрешенное использование | Производствен-ная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 17,61 | 13,86 | 16,55 | 16,30 | 15,36 | 17,81 | 19,62 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **16,73** | | | | | | | |

Таблица 132 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.3. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 2,5 до 5 га, Ковернинский, Павловский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Д.Константиновский район |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5 га | 1000 | 1150 | 1126 | 1325 | 1325 | 1200 | 1400 |
| Цена предложения, руб. |  | 750 000 | 880 000 | 900 000 | 999 000 | 1 100 000 | 1 000 000 | 1 090 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 750,00 | 765,22 | 799,29 | 753,96 | 830,19 | 833,33 | 778,57 |
| Корректировка на торг |  | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 643,88 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 643,88 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 643,88 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 643,88 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 26.12.2018 | 25.12.2018 | 14.12.2018 | 07.11.2018 | 26.12.2018 | 02.11.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 620,25 | 632,83 | 661,01 | 623,53 | 686,57 | 689,17 | 643,88 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,79 | 0,91 | 0,86 | 1,00 | 0,86 | 0,74 | 0,74 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 490,00 | 575,88 | 568,47 | 623,53 | 590,45 | 509,98 | 476,47 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 2,5-5 га | 1000 | 1150 | 1126 | 1325 | 1325 | 1200 | 1400 |
| Корректировка на площадь |  | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 426,30 | 501,02 | 494,57 | 542,47 | 513,69 | 443,69 | 414,53 |
| Разрешенное использование | Производствен-ная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 187,14 | 219,95 | 217,12 | 238,14 | 225,51 | 194,78 | 181,98 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **209,23** | | | | | | | |

Таблица 133 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 5.4. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 5 до 10 га, Павловский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Володарский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, городской округ Чкаловск | Нижегородская область, Балахнинский район |
| Общая площадь, кв.м. | 5-10 га | 850 | 1200 | 1500 | 1000 | 1400 | 1600 | 1000 |
| Цена предложения, руб. |  | 250 000 | 450 000 | 600 000 | 400 000 | 450 000 | 550 000 | 300 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 294,12 | 375,00 | 400,00 | 400,00 | 321,43 | 343,75 | 300,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 | 0,827 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 243,24 | 310,13 | 330,80 | 330,80 | 265,82 | 284,28 | 248,10 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 243,24 | 310,13 | 330,80 | 330,80 | 265,82 | 284,28 | 248,10 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 243,24 | 310,13 | 330,80 | 330,80 | 265,82 | 284,28 | 248,10 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 243,24 | 310,13 | 330,80 | 330,80 | 265,82 | 284,28 | 248,10 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 21.12.2018 | 20.12.2018 | 03.11.2018 | 14.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 16.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 243,24 | 310,13 | 330,80 | 330,80 | 265,82 | 284,28 | 248,10 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | данных нет | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение; газоснабжение, водоснабжение по границе | электроснабжение, газоснабжение | данных нет | электроснабжение; газоснабжение рядом | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,16 | 0,86 | 0,84 | 0,86 | 1,16 | 0,91 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 282,15 | 266,71 | 277,87 | 284,49 | 308,35 | 258,70 | 248,10 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 5-10 га | 850 | 1200 | 1500 | 1000 | 1400 | 1600 | 1000 |
| Корректировка на площадь |  | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,54 | 216,03 | 225,08 | 230,44 | 249,77 | 209,54 | 200,96 |
| Разрешенное использование | Производствен-ная деятельность | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 | 0,439 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 100,33 | 94,84 | 98,81 | 101,16 | 109,65 | 91,99 | 88,22 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **97,86** | | | | | | | |

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

Таблица 134 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 6.1. Земельные участки под водными объектами (площадь менее 1 га, Воротынский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под индивидуальное строительство | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, городской округ  Первомайск | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 5 931 500 | 330 000 | 190 000 | 200 000 | 87 000 | 90 000 | 1 050 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 13 000 000 | 1 100 000 | 270 000 | 350 000 | 199 991 | 250 000 | 2 500 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,19 | 3,33 | 1,42 | 1,75 | 2,30 | 2,78 | 2,38 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 19.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствует | электроснабжение | газоснабжение,  электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение рядом | данных нет\* | электроснабжение | коммуникации вдоль участка |
| Разрешенное использование | водный объект | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | ИЖС | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное |
| Ссылка на источник |  | 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/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-valgusy-buturlinskiy-rayon-id2215147 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/selo-fokino-vorotynskiy-rayonid2517801 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-kosheliha-gorodskoy-okrug-pervomayskid2512571 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/yamnoe-derevnya-sokolskiy-rayonid1936831 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-galkino-sokolskiy-gorodskoy-okrugid2412000 |

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

**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 135 –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.

*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 136 – 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 137 – Корректировка на 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 |

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

Таблица 138 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 6.1. Земельные участки под водными объектами (площадь менее 1 га, Воротынский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Тоншаевский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, городской округ  Первомайск | Нижегородская область, Сокольский городской округ | Нижегородская область, Сокольский городской округ |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 5 931 500 | 330 000 | 190 000 | 200 000 | 87 000 | 90 000 | 1 050 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 13 000 000 | 1 100 000 | 270 000 | 350 000 | 199 991 | 250 000 | 2 500 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 2,19 | 3,33 | 1,42 | 1,75 | 2,30 | 2,78 | 2,38 |
| Корректировка на торг |  | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 | 0,803 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 1,76 | 2,68 | 1,14 | 1,41 | 1,85 | 2,23 | 1,91 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 1,76 | 2,68 | 1,14 | 1,41 | 1,85 | 2,23 | 1,91 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 1,76 | 2,68 | 1,14 | 1,41 | 1,85 | 2,23 | 1,91 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 1,76 | 2,68 | 1,14 | 1,41 | 1,85 | 2,23 | 1,91 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 24.12.2018 | 19.12.2018 | 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 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 1,76 | 2,68 | 1,14 | 1,41 | 1,85 | 2,23 | 1,91 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | электроснабжение | газоснабжение,  электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение рядом | данных нет\* | электроснабжение | коммуникации вдоль участка |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 0,85 | 0,73 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 0,91 | 0,77 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 1,50 | 1,95 | 0,97 | 1,28 | 1,85 | 2,03 | 1,47 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 5 931 500 | 330 000 | 190 000 | 200 000 | 87 000 | 90 000 | 1 050 000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,24 | 1,24 | 1,24 | 1,24 | 1,19 | 1,19 | 1,24 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 1,85 | 2,42 | 1,20 | 1,59 | 2,20 | 2,42 | 1,83 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **1,93** | | | | | | | |

**3.7.1.3.7. Определение удельного показателя кадастровой стоимости эталонных земельных участков, отнесенных в сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»**

Таблица 139 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 7.1. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь менее 1 га, Пилининский, Воротынский, Перевозский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под сельскохозяйст-венное использование | Земельный участок под сельскохозяйст-венное использование | Земельный участок под сельскохозяйст-венное использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, Вадский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Богородский райо |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 146 000 | 330 000 | 3 000 000 | 700 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 6,15 | 8,33 | 5,56 | 6,85 | 3,33 | 6,25 | 3,50 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 05.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | газоснабжение рядом | газоснабжение,  электроснабжение вдоль участка | газоснабжение,  электроснабжение рядом | данных нет\* | газоснабжение,  электроснабжение | данных нет\* | газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | ритуальная деятельность | коммерческое использование | коммерческое использование | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-chernuha-kstovskiy-rayonid2119677 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-kuzhutki-dalnekonstantinovskiy-rayonid2119673 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-poreckoe-vadskiy-rayonid2119668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/varnavino-rabochiy-poselok-varnavinskiy-rayonid2428413 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/varnavino-rabochiy-poselok-varnavinskiy-rayonid2428413 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/shehonka-derevnya-borskiy-rayonid2380926 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 |

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

Таблица 140 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 7.2. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 1 до 2,5 га, Воротынский, Тоншаевский, Тонкинский, Арзамасский районы, г.Бор, г.Выкса)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, Вадский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Богородский райо |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 146 000 | 330 000 | 3 000 000 | 700 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 6,15 | 8,33 | 5,56 | 6,85 | 3,33 | 6,25 | 3,50 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 05.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | газоснабжение рядом | газоснабжение,  электроснабжение вдоль участка | газоснабжение,  электроснабжение рядом | данных нет\* | газоснабжение,  электроснабжение | данных нет\* | газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | ритуальная деятельность | коммерческое использование | коммерческое использование | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-chernuha-kstovskiy-rayonid2119677 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-kuzhutki-dalnekonstantinovskiy-rayonid2119673 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-poreckoe-vadskiy-rayonid2119668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/varnavino-rabochiy-poselok-varnavinskiy-rayonid2428413 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/varnavino-rabochiy-poselok-varnavinskiy-rayonid2428413 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/shehonka-derevnya-borskiy-rayonid2380926 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 |

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

Таблица 141 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 7.3. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 2,5 до 5 га, Воротынский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, Вадский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Богородский райо |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 146 000 | 330 000 | 3 000 000 | 700 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 6,15 | 8,33 | 5,56 | 6,85 | 3,33 | 6,25 | 3,50 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 05.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствуют | газоснабжение рядом | газоснабжение,  электроснабжение вдоль участка | газоснабжение,  электроснабжение рядом | данных нет\* | газоснабжение,  электроснабжение | данных нет\* | газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | ритуальная деятельность | коммерческое использование | коммерческое использование | сельскохозяйс-твенное | сельскохозяйс-твенное | сельскохозяйс-твенное | сельскохозяйс-твенное | сельскохозяйс-твенное |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-chernuha-kstovskiy-rayonid2119677 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-kuzhutki-dalnekonstantinovskiy-rayonid2119673 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-poreckoe-vadskiy-rayonid2119668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/varnavino-rabochiy-poselok-varnavinskiy-rayonid2428413 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/varnavino-rabochiy-poselok-varnavinskiy-rayonid2428413 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/shehonka-derevnya-borskiy-rayonid2380926 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 |

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

Таблица 142 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 7.4. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь более 10 га, Кулебакский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под коммерческое использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование | Земельный участок под сельскохозяйственное использование |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, Вадский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Богородский райо |
| Общая площадь, кв.м. | ˃10 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 146 000 | 330 000 | 3 000 000 | 700 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 6,15 | 8,33 | 5,56 | 6,85 | 3,33 | 6,25 | 3,50 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 05.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствует | газоснабжение рядом | газоснабжение,  электроснабжение вдоль участка | газоснабжение,  электроснабжение рядом | данных нет\* | газоснабжение,  электроснабжение | данных нет\* | газоснабжение рядом |
| Разрешенное использование | ритуальная деятельность | коммерческое использование | коммерческое использование | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/selo-chernuha-kstovskiy-rayonid2119677 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-kuzhutki-dalnekonstantinovskiy-rayonid2119673 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-poreckoe-vadskiy-rayonid2119668 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/varnavino-rabochiy-poselok-varnavinskiy-rayonid2428413 | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/varnavino-rabochiy-poselok-varnavinskiy-rayonid2428413 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/shehonka-derevnya-borskiy-rayonid2380926 | http://www.gipernn.ru/zemelnye-uchastki-pod-selhoz-naznachenie/derevnya-vybolovo-bogorodskiy-rayonid2468594 |

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

**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 143 –Корректировка на торг**

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

Корректировка принимается по максимальному значению для неактивного рынка на земельные участки под индустриальную застройку.

*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 144 – 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 145 – 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 146 – 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 |

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

Таблица 147 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 7.1. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь менее 1 га, Пилининский, Воротынский, Перевозский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, Вадский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Богородский райо |
| Общая площадь, кв.м. | <1 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 146 000 | 330 000 | 3 000 000 | 700 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 6,15 | 8,33 | 5,56 | 6,85 | 3,33 | 6,25 | 3,50 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 05.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствует | газоснабжение рядом | газоснабжение,  электроснабжение вдоль участка | газоснабжение,  электроснабжение рядом | данных нет | газоснабжение,  электроснабжение | данных нет | газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,91 | 0,83 | 0,83 | 1,00 | 0,74 | 1,00 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,30 | 5,31 | 3,54 | 5,26 | 1,89 | 4,80 | 2,45 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,27 | 1,27 | 1,27 | 1,27 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 5,29 | 6,53 | 4,36 | 6,68 | 2,41 | 6,10 | 3,11 |
| Разрешенное использование | ритуальная деятельность | коммерческое использование | коммерческое использование | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 5,29 | 6,53 | 4,36 | 6,68 | 2,41 | 6,10 | 3,11 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **4,92** | | | | | | | |

Таблица 148 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 7.2. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 1 до 2,5 га, Воротынский, Тоншаевский, Тонкинский, Арзамасский районы, г.Бор, г.Выкса)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, Вадский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Богородский райо |
| Общая площадь, кв.м. | 1-2,5 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 146 000 | 330 000 | 3 000 000 | 700 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 6,15 | 8,33 | 5,56 | 6,85 | 3,33 | 6,25 | 3,50 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 05.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствует | газоснабжение рядом | газоснабжение,  электроснабжение вдоль участка | газоснабжение,  электроснабжение рядом | данных нет | газоснабжение,  электроснабжение | данных нет | газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,91 | 0,83 | 0,83 | 1,00 | 0,74 | 1,00 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,30 | 5,31 | 3,54 | 5,26 | 1,89 | 4,80 | 2,45 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1-2,5 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,16 | 1,16 | 1,16 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,99 | 6,16 | 4,11 | 6,31 | 2,27 | 5,76 | 2,94 |
| Разрешенное использование | ритуальная деятельность | коммерческое использование | коммерческое использование | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,99 | 6,16 | 4,11 | 6,31 | 2,27 | 5,76 | 2,94 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **4,65** | | | | | | | |

Таблица 149 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 7.3. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 2,5 до 5 га, Воротынский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, Вадский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Богородский райо |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 146 000 | 330 000 | 3 000 000 | 700 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 6,15 | 8,33 | 5,56 | 6,85 | 3,33 | 6,25 | 3,50 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 05.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствует | газоснабжение рядом | газоснабжение,  электроснабжение вдоль участка | газоснабжение,  электроснабжение рядом | данных нет | газоснабжение,  электроснабжение | данных нет | газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,91 | 0,83 | 0,83 | 1,00 | 0,74 | 1,00 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,30 | 5,31 | 3,54 | 5,26 | 1,89 | 4,80 | 2,45 |
| Общая площадь, кв.м. | 2,5-5 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,07 | 1,07 | 1,07 | 1,11 | 1,11 | 1,11 | 1,11 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,60 | 5,68 | 3,79 | 5,84 | 2,10 | 5,33 | 2,72 |
| Разрешенное использование | ритуальная деятельность | коммерческое использование | коммерческое использование | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,60 | 5,68 | 3,79 | 5,84 | 2,10 | 5,33 | 2,72 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **4,29** | | | | | | | |

Таблица 150 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 7.4. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь более 10 га, Кулебакский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, Вадский район | Нижегородская область, Варнавинский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, Богородский райо |
| Общая площадь, кв.м. | ˃10 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб. |  | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 146 000 | 330 000 | 3 000 000 | 700 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 6,15 | 8,33 | 5,56 | 6,85 | 3,33 | 6,25 | 3,50 |
| Корректировка на торг |  | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 | 0,768 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 05.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,73 | 6,40 | 4,27 | 5,26 | 2,56 | 4,80 | 2,69 |
| Наличие коммуникаций на участке | отсутствует | газоснабжение рядом | газоснабжение,  электроснабжение вдоль участка | газоснабжение,  электроснабжение рядом | данных нет\* | газоснабжение,  электроснабжение | данных нет\* | газоснабжение рядом |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 0,91 | 0,83 | 0,83 | 1,00 | 0,74 | 1,00 | 0,91 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,30 | 5,31 | 3,54 | 5,26 | 1,89 | 4,80 | 2,45 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | ˃10 га | 65 000 | 60 000 | 90 000 | 1 000 000 | 1 100 000 | 480 000 | 200 000 |
| Корректировка на площадь |  | 0,97 | 0,97 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,17 | 5,15 | 3,44 | 5,26 | 1,89 | 4,80 | 2,45 |
| Разрешенное использование | ритуальная деятельность | коммерческое использование | коммерческое использование | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное | сельскохозяйст-венное |
| Корректировка на функциональное назначение |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 4,17 | 5,15 | 3,44 | 5,26 | 1,89 | 4,80 | 2,45 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **3,88** | | | | | | | |

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

Таблица 151 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа подгруппа 8.1.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., г.Бор, Кстовский, Городецкий, Павловский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Володарский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1500 | 1000 | 1300 | 600 | 1000 | 1200 | 1300 | 1400 |
| Цена предложения, руб. |  | 250 000 | 300 000 | 200 000 | 300 000 | 350 000 | 350 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 250,00 | 230,77 | 333,33 | 300,00 | 291,67 | 269,23 | 250,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 31.10.2018 | 30.10.2018 | 16.11.2018 | 05.11.2018 | 26.12.2018 | 25.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение | электроснабжение | элекроснабжение, газоснабжение | данных нет\* |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-shadrino-gorodeckiy-rayon-id2513149> | <https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_859363427> | <https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1007474787> | <https://www.avito.ru/balahna/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1712531959> | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot.\_izhs\_1037809237 | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-sheloksha-kstovskiy-rayon-id2328549> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-zolino-volodarskiy-rayon-id2209033> |

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

Таблица 152 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.1.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Чкаловский, Навашинский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область, | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Воротыенский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, г.о. Бор |
| Общая площадь, кв.м. | <1500 | 1000 | 1000 | 600 | 1000 | 1200 | 1000 | 1000 |
| Цена предложения, руб. |  | 250 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 235 000 | 200 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 250,00 | 200,00 | 333,33 | 200,00 | 195,83 | 200,00 | 200,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 01.11.2018 | 30.10.2018 | 25.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение расположены рядом | данных нет\* | электроснабжение | данных нет\* |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-shadrino-gorodeckiy-rayon-id2513149> | <https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1194692511> | <https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1007474787> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/raznezhe-selo-vorotynskiy-rayon-id2335078> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-velikovskoe-lyskovskiy-rayon-id2426283> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-kremenki-dalnekonstantinovskiy-rayon-id2278176> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-valki-gorodskoy-okrug-bor-id2513108> |

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

Таблица 153 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.1.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Вачский, Воскресенский, Починковский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1500 | 850 | 1400 | 417 | 460 | 800 | 1000 | 1200 |
| Цена предложения, руб. |  | 120 000 | 200 000 | 49 999 | 50 000 | 100 000 | 150 000 | 140 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 141,18 | 142,86 | 119,90 | 108,70 | 125,00 | 150,00 | 116,67 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 21.12.2018 | 24.12.2018 | 20.12.2018 | 04.11.2018 | 26.12.2018 | 15.11.2018 | 07.11.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение | электроснабжение рядом с участком | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | <https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._snt_dnp_991069306> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-istomino-balahninskiy-rayon-id2498403> | <https://www.avito.ru/lyskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.2_sot._izhs_1693426521> | <https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_sot._snt_dnp_1299052966> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-sergeycevo-sosnovskiy-rayon-id2470468> | <https://www.avito.ru/balahna/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_651009570> | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot.\_izhs\_986487157 |

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

Таблица 154 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.2.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Городецкий, Павловский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1500-3000 | 1500 | 1600 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 370 000 | 370 000 | 460 000 | 600 000 | 380 000 | 600 000 | 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 246,67 | 231,25 | 230,00 | 240,00 | 253,33 | 240,00 | 266,67 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 22.11.2018 | 03.11.2018 | 10.12.2018 | 19.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 18.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение рядом с участком | данных нет\* | электроснабжение |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | <https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1098378279> | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8\_sot.\_snt\_dnp\_814428395 | <https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1384870857> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/arzamasskiy-rayon-id2249052> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-vladimirovka-kstovskiy-rayon-id2474922> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshoe-mamleevo-lukoyanovskiy-rayon-id2513127> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zimenki-lindovskiy-selsovet-gorodskoy-okrug-bor-id2442070> |

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

Таблица 155 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.2.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Чкаловский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1500-3000 | 2600 | 1500 | 2600 | 2000 | 1500 | 2400 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 600 000 | 330 000 | 650 000 | 450 000 | 380 000 | 690 000 | 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 230,77 | 220,00 | 250,00 | 225,00 | 253,33 | 287,50 | 266,67 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 25.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 18.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом с участком | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом с участком | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_26\_sot.\_izhs\_1111854164 | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-annenka-voskresenskiy-rayon-id2167443> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-imeni-timiryazeva-gorodeckiy-rayon-id2413420> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-kulikovo-bogorodskiy-rayon-id2166323> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-vladimirovka-kstovskiy-rayon-id2474922> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-vatoma-gorodskoy-okrug-bor-id2434005> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-zimenki-lindovskiy-selsovet-gorodskoy-okrug-bor-id2442070> |

Таблица 156 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.2.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Большемурашкинский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Спасский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1500-3000 | 1600 | 2000 | 1500 | 2800 | 1600 | 2860 | 2000 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 150 000 | 130 000 | 250 000 | 150 000 | 280 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 93,75 | 75,00 | 86,67 | 89,29 | 93,75 | 97,90 | 75,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 11.12.2018 | 09.12.2018 | 23.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение рядом с участком | электроснабжение рядом с участком | электроснабжение | электроснабжение | данных нет\* |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | <https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_1200296464> | <https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_814996935> | <https://www.avito.ru/kovernino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_804656498> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-fokino-vorotynskiy-rayon-id2221857> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-mihaylovka-sosnovskiy-rayon-id2511785> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/svetloe-selo-semenovskiy-rayon-id2407682> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-novoe-druzhkovo-spasskiy-rayon-id2502570> |

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

Таблица 157 - **Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 3000 до 6000 кв.м., Арзамасский, Городецкий районы)**

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | 3000-6000 | 1500 | 4000 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 3000 |
| Цена предложения, руб. |  | 370 000 | 1 000 000 | 460 000 | 600 000 | 380 000 | 600 000 | 1 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 246,67 | 250,00 | 230,00 | 240,00 | 253,33 | 240,00 | 400,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 22.11.2018 | 05.11.2018 | 10.12.2018 | 19.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение рядом с участком | данных нет\* | электроснабжение, водоснаюжение, газоснабжение |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | <https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1098378279> | <https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_1140427052> | <https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1384870857> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/arzamasskiy-rayon-id2249052> | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-krutec-buturlinskiy-rayon-id2512420 | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-vladimirovka-kstovskiy-rayon-id2474922> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-staraya-pustyn-arzamasskiy-rayon-id2468580> |

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

Таблица 158 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.4.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 6000 до 10000 кв.м., Городецкий район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | 6000-10000 | 1500 | 4000 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 3000 |
| Цена предложения, руб. |  | 370 000 | 1 000 000 | 460 000 | 600 000 | 380 000 | 600 000 | 1 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 246,67 | 250,00 | 230,00 | 240,00 | 253,33 | 240,00 | 400,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 22.11.2018 | 05.11.2018 | 10.12.2018 | 19.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение рядом с участком | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | <https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1098378279> | <https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_1140427052> | <https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1384870857> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/arzamasskiy-rayon-id2249052> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-vladimirovka-kstovskiy-rayon-id2474922> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-bolshoe-mamleevo-lukoyanovskiy-rayon-id2513127> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/poselok-staraya-pustyn-arzamasskiy-rayon-id2468580> |

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

Таблица 159 - Описание объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.4.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь более 10 000 кв.м., Ковернинский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС | Земельный участок ИЖС |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Лысковский район |
| Общая площадь, кв.м. | >10000 | 250000 | 3200 | 2330 | 4400 | 3000 | 4000 | 2500 |
| Цена предложения, руб. |  | 25 000 000 | 350 000 | 330 000 | 600 000 | 350 000 | 500 000 | 280 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 100,00 | 109,38 | 141,63 | 136,36 | 116,67 | 125,00 | 112,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 29.10.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 18.12.2018 | 26.12.2018 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет\* | данных нет\* | данных нет\* | электроснабжение, газоснабжение по границе участка | данных нет\* | данных нет\* |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Ссылка на источник |  | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskoe-ispolzovanie/derevnya-sysoevka-bogorodskiy-rayonid2209915 | <https://www.avito.ru/arzamas/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._izhs_1032734544> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/suhoborka-derevnya-voskresenskiy-rayon-id2413472> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/derevnya-shherbachiha-voskresenskiy-rayon-id2498410> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/selo-krutec-buturlinskiy-rayon-id2512420> | <http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/belavka-selo-vorotynskiy-rayon-id2428396> | http://www.gipernn.ru/prodazha-zemelnyh-uchastkov-izhs/gorod-lyskovo-lyskovskiy-rayon-id2420269 |

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

**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.298, табл.195.

Таблица 160 – Корректировка на торг

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Класс объектов** | **Активный рынок** | | |
| **Среднее** | **Расширенный интервал** | |
| Земельные участки под ИЖС | 8,8% | 5,1% | 12,6% |

Корректировка принимается по среднему значению для активного рынка на земельные участки под ИЖС.

*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 октябре-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 161 – 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.194, табл.122.)

Таблица 162 – 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*

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков под ИЖС в качестве аналогов могут быть использованы объекты иного назначения.

В таком случае применяются корректирующие коэффициенты, приведенные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки». Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2017 г., стр.258, табл.166.

Таблица 163 – Корректировка на разрешенное использование

| **Наименование коэффициента** | **Среднее значение** | **Доверительный интервал** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,69 | 0,65 | 0,74 |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 1,02 | 0,97 | 1,07 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | 0,53 | 0,49 | 0,58 |

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

Таблица 164 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.1.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., г.Бор, Кстовский, Городецкий, Павловский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Володарский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1500 | 1000 | 1300 | 600 | 1000 | 1200 | 1300 | 1400 |
| Цена предложения, руб. |  | 250 000 | 300 000 | 200 000 | 300 000 | 350 000 | 350 000 | 350 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 250,00 | 230,77 | 333,33 | 300,00 | 291,67 | 269,23 | 250,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 210,46 | 304,00 | 273,60 | 266,00 | 245,54 | 228,00 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 210,46 | 304,00 | 273,60 | 266,00 | 245,54 | 228,00 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 210,46 | 304,00 | 273,60 | 266,00 | 245,54 | 228,00 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 210,46 | 304,00 | 273,60 | 266,00 | 245,54 | 228,00 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 31.10.2018 | 30.10.2018 | 16.11.2018 | 05.11.2018 | 26.12.2018 | 25.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 210,46 | 304,00 | 273,60 | 266,00 | 245,54 | 228,00 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,21 | 1,30 | 0,92 | 1,10 | 1,21 | 1,09 | 1,30 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 275,88 | 273,60 | 279,68 | 300,96 | 321,86 | 267,64 | 296,40 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1500 | 1000 | 1300 | 600 | 1000 | 1200 | 1300 | 1400 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 275,88 | 273,60 | 279,68 | 300,96 | 321,86 | 267,64 | 296,40 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 275,88 | 273,60 | 279,68 | 300,96 | 321,86 | 267,64 | 296,40 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **288,00** | | | | | | | |

Таблица 165. Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.1.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Чкаловский, Навашинский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Шатковский район | Нижегородская область, Воротыенский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район | Нижегородская область, г.о. Бор |
| Общая площадь, кв.м. | <1500 | 1000 | 1000 | 600 | 1000 | 1200 | 1000 | 1000 |
| Цена предложения, руб. |  | 250 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 235 000 | 200 000 | 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 250,00 | 200,00 | 333,33 | 200,00 | 195,83 | 200,00 | 200,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 182,40 | 304,00 | 182,40 | 178,60 | 182,40 | 182,40 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 182,40 | 304,00 | 182,40 | 178,60 | 182,40 | 182,40 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 182,40 | 304,00 | 182,40 | 178,60 | 182,40 | 182,40 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 182,40 | 304,00 | 182,40 | 178,60 | 182,40 | 182,40 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 20.12.2018 | 01.11.2018 | 30.10.2018 | 25.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 228,00 | 182,40 | 304,00 | 182,40 | 178,60 | 182,40 | 182,40 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение расположены рядом | данных нет | электроснабжение | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,21 | 1,30 | 0,92 | 1,21 | 1,30 | 1,21 | 1,30 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 275,88 | 237,12 | 279,68 | 220,70 | 232,18 | 220,70 | 237,12 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1500 | 1000 | 1000 | 600 | 1000 | 1200 | 1000 | 1000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 275,88 | 237,12 | 279,68 | 220,70 | 232,18 | 220,70 | 237,12 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 275,88 | 237,12 | 279,68 | 220,70 | 232,18 | 220,70 | 237,12 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **243,34** | | | | | | | |

Таблица 166 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.1.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Вачский, Воскресенский, Починковский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Лысковский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Балахнинский район | Нижегородская область, Кстовский район |
| Общая площадь, кв.м. | <1500 | 850 | 1400 | 417 | 460 | 800 | 1000 | 1200 |
| Цена предложения, руб. |  | 120 000 | 200 000 | 49 999 | 50 000 | 100 000 | 150 000 | 140 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 141,18 | 142,86 | 119,90 | 108,70 | 125,00 | 150,00 | 116,67 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 128,75 | 130,29 | 109,35 | 99,13 | 114,00 | 136,80 | 106,40 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 128,75 | 130,29 | 109,35 | 99,13 | 114,00 | 136,80 | 106,40 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 128,75 | 130,29 | 109,35 | 99,13 | 114,00 | 136,80 | 106,40 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 128,75 | 130,29 | 109,35 | 99,13 | 114,00 | 136,80 | 106,40 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 21.12.2018 | 24.12.2018 | 20.12.2018 | 04.11.2018 | 26.12.2018 | 15.11.2018 | 07.11.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 128,75 | 130,29 | 109,35 | 99,13 | 114,00 | 136,80 | 106,40 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение | электроснабжение | электроснабжение рядом с участком | данных нет | данных нет | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,09 | 1,10 | 1,21 | 1,30 | 1,30 | 1,02 | 1,21 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 140,34 | 143,31 | 132,31 | 128,87 | 148,20 | 139,54 | 128,74 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | <1500 | 850 | 1400 | 417 | 460 | 800 | 1000 | 1200 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 140,34 | 143,31 | 132,31 | 128,87 | 148,20 | 139,54 | 128,74 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 140,34 | 143,31 | 132,31 | 128,87 | 148,20 | 139,54 | 128,74 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **137,33** | | | | | | | |

Таблица 167 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.2.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Городецкий, Павловский районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1500-3000 | 1500 | 1600 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 370 000 | 370 000 | 460 000 | 600 000 | 380 000 | 600 000 | 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 246,67 | 231,25 | 230,00 | 240,00 | 253,33 | 240,00 | 266,67 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 210,90 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 243,20 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 210,90 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 243,20 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 210,90 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 243,20 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 210,90 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 243,20 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 22.11.2018 | 03.11.2018 | 10.12.2018 | 19.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 18.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 210,90 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 243,20 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | электроснабжение рядом с участком | данных нет | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,21 | 1,30 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 292,45 | 274,17 | 272,69 | 284,54 | 279,56 | 284,54 | 267,52 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1500-3000 | 1500 | 1600 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 292,45 | 274,17 | 272,69 | 284,54 | 279,56 | 284,54 | 267,52 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 292,45 | 274,17 | 272,69 | 284,54 | 279,56 | 284,54 | 267,52 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **279,35** | | | | | | | |

Таблица 168 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.2.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Чкаловский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Городецкий район | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, городской округ Бор | Нижегородская область, городской округ Бор |
| Общая площадь, кв.м. | 1500-3000 | 2600 | 1500 | 2600 | 2000 | 1500 | 2400 | 1500 |
| Цена предложения, руб. |  | 600 000 | 330 000 | 650 000 | 450 000 | 380 000 | 690 000 | 400 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 230,77 | 220,00 | 250,00 | 225,00 | 253,33 | 287,50 | 266,67 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 210,46 | 200,64 | 228,00 | 205,20 | 231,04 | 262,20 | 243,20 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 210,46 | 200,64 | 228,00 | 205,20 | 231,04 | 262,20 | 243,20 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 210,46 | 200,64 | 228,00 | 205,20 | 231,04 | 262,20 | 243,20 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 210,46 | 200,64 | 228,00 | 205,20 | 231,04 | 262,20 | 243,20 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 06.11.2018 | 25.12.2018 | 21.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 26.12.2018 | 18.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 210,46 | 200,64 | 228,00 | 205,20 | 231,04 | 262,20 | 243,20 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом с участком | электроснабжение | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение рядом с участком | электроснабжение, газоснабжение | электроснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,21 | 1,10 | 0,92 | 1,00 | 1,21 | 0,92 | 1,10 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 254,66 | 220,70 | 209,76 | 205,20 | 279,56 | 241,22 | 267,52 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1500-3000 | 2600 | 1500 | 2600 | 2000 | 1500 | 2400 | 1500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 254,66 | 220,70 | 209,76 | 205,20 | 279,56 | 241,22 | 267,52 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 254,66 | 220,70 | 209,76 | 205,20 | 279,56 | 241,22 | 267,52 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **239,80** | | | | | | | |

Таблица 169 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.2.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Большемурашкинский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Ковернинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Сосновский район | Нижегородская область, Семеновский городской округ | Нижегородская область, Спасский район |
| Общая площадь, кв.м. | 1500-3000 | 1600 | 2000 | 1500 | 2800 | 1600 | 2860 | 2000 |
| Цена предложения, руб. |  | 150 000 | 150 000 | 130 000 | 250 000 | 150 000 | 280 000 | 150 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 93,75 | 75,00 | 86,67 | 89,29 | 93,75 | 97,90 | 75,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 85,50 | 68,40 | 79,04 | 81,43 | 85,50 | 89,29 | 68,40 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 85,50 | 68,40 | 79,04 | 81,43 | 85,50 | 89,29 | 68,40 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 85,50 | 68,40 | 79,04 | 81,43 | 85,50 | 89,29 | 68,40 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 85,50 | 68,40 | 79,04 | 81,43 | 85,50 | 89,29 | 68,40 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 11.12.2018 | 09.12.2018 | 23.12.2018 | 25.12.2018 | 25.12.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 85,50 | 68,40 | 79,04 | 81,43 | 85,50 | 89,29 | 68,40 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение | электроснабжение | данных нет | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение рядом с участком | электроснабжение рядом с участком | электроснабжение | электроснабжение | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,00 | 1,18 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,18 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 85,50 | 80,71 | 71,14 | 89,57 | 85,50 | 89,29 | 80,71 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 1500-3000 | 1600 | 2000 | 1500 | 2800 | 1600 | 2860 | 2000 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 85,50 | 80,71 | 71,14 | 89,57 | 85,50 | 89,29 | 80,71 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 85,50 | 80,71 | 71,14 | 89,57 | 85,50 | 89,29 | 80,71 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **83,20** | | | | | | | |

Таблица 170 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 3000 до 6000 кв.м., Арзамасский, Городецкий районы)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | 3000-6000 | 1500 | 4000 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 3000 |
| Цена предложения, руб. |  | 370 000 | 1 000 000 | 460 000 | 600 000 | 380 000 | 600 000 | 1 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 246,67 | 250,00 | 230,00 | 240,00 | 253,33 | 240,00 | 400,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 22.11.2018 | 05.11.2018 | 10.12.2018 | 19.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | электроснабжение рядом с участком | данных нет | электроснабжение, водоснаюжение, газоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,21 | 1,30 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 292,45 | 296,40 | 272,69 | 284,54 | 279,56 | 284,54 | 306,43 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 3000-6000 | 1500 | 4000 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 3000 |
| Корректировка на площадь |  | 0,92 | 1,00 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,05 | 296,40 | 250,87 | 261,78 | 257,19 | 261,78 | 306,43 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разрешенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 269,05 | 296,40 | 250,87 | 261,78 | 257,19 | 261,78 | 306,43 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **271,93** | | | | | | | |

Таблица 171 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.4.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 6000 до 10000 кв.м., Городецкий район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Кстовский район | Нижегородская область, Лукояновский район | Нижегородская область, Арзамасский район |
| Общая площадь, кв.м. | 6000-10000 | 1500 | 4000 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 3000 |
| Цена предложения, руб. |  | 370 000 | 1 000 000 | 460 000 | 600 000 | 380 000 | 600 000 | 1 200 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 246,67 | 250,00 | 230,00 | 240,00 | 253,33 | 240,00 | 400,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 22.11.2018 | 05.11.2018 | 10.12.2018 | 19.12.2018 | 26.12.2018 | 20.12.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 224,96 | 228,00 | 209,76 | 218,88 | 231,04 | 218,88 | 364,80 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | данных нет | данных нет | данных нет | данных нет | электроснабжение рядом с участком | данных нет | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,21 | 1,30 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 292,45 | 296,40 | 272,69 | 284,54 | 279,56 | 284,54 | 306,43 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 6000-10000 | 1500 | 4000 | 2000 | 2500 | 1500 | 2500 | 3000 |
| Корректировка на площадь |  | 0,85 | 0,93 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,93 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 248,58 | 275,65 | 231,78 | 241,86 | 237,62 | 241,86 | 284,98 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 248,58 | 275,65 | 231,78 | 241,86 | 237,62 | 241,86 | 284,98 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **251,76** | | | | | | | |

Таблица 172 - Определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка подгруппа 8.4.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь более 10 000 кв.м., Ковернинский район)

| **Характеристики (элементы сравнения)** | **Эталонный объект** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** | **Аналог №5** | **Аналог №6** | **Аналог №7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Местоположение объекта | Нижегородская область | Нижегородская область, Богородский район | Нижегородская область, Арзамасский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Воскресенский район | Нижегородская область, Бутурлинский район | Нижегородская область, Воротынский район | Нижегородская область, Лысковский район |
| Общая площадь, кв.м. | >10000 | 250000 | 3200 | 2330 | 4400 | 3000 | 4000 | 2500 |
| Цена предложения, руб. |  | 25 000 000 | 350 000 | 330 000 | 600 000 | 350 000 | 500 000 | 280 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. |  | 100,00 | 109,38 | 141,63 | 136,36 | 116,67 | 125,00 | 112,00 |
| Корректировка на торг |  | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 | 0,912 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 91,20 | 99,75 | 129,17 | 124,36 | 106,40 | 114,00 | 102,14 |
| Состав передаваемых прав на объект | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на состав передаваемых прав |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 91,20 | 99,75 | 129,17 | 124,36 | 106,40 | 114,00 | 102,14 |
| 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 | типичные для данного сегмента рынка |
| Корректировка на условия финансирования |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 91,20 | 99,75 | 129,17 | 124,36 | 106,40 | 114,00 | 102,14 |
| Условия продажи (предложения) | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка на условия продажи |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 91,20 | 99,75 | 129,17 | 124,36 | 106,40 | 114,00 | 102,14 |
| Дата предложения | 01.01.2019 | 24.12.2018 | 29.10.2018 | 24.12.2018 | 24.12.2018 | 25.12.2018 | 18.12.2018 | 26.12.2018 |
| Корректировка на дату предложения |  | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 91,20 | 99,75 | 129,17 | 124,36 | 106,40 | 114,00 | 102,14 |
| Наличие коммуникаций на участке | электроснабжение, водоснабжение | электроснабжение | данных нет | данных нет | данных нет | электроснабжение, газоснабжение по границе участка | данных нет | данных нет |
| Корректировка на наличие коммуникаций |  | 1,10 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,09 | 1,30 | 1,30 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 100,32 | 129,68 | 167,92 | 161,67 | 115,98 | 148,20 | 132,79 |
| Площадь земельного участка, кв.м. | >10000 | 250000 | 3200 | 2330 | 4400 | 3000 | 4000 | 2500 |
| Корректировка на площадь |  | 1,00 | 0,90 | 0,83 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,83 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 100,32 | 116,71 | 139,37 | 145,51 | 104,38 | 133,38 | 110,21 |
| Разрешенное использование | ИЖС, ЛПХ, дача | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС | ИЖС |
| Корректировка на разре-шенное использование |  | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб/кв.м. |  | 100,32 | 116,71 | 139,37 | 145,51 | 104,38 | 133,38 | 110,21 |
| УПКС эталонного объекта, руб./кв.м. | **121,41** | | | | | | | |

Таблица 173 – Сводная таблица результатов определения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков

| **Наименование подгруппы** | **Удельный показатель кадастровой стоимости эталонного объекта недвижимости, руб.** |
| --- | --- |
| Подгруппа 1.1. Сельскохозяйственное использование (Дальнеконстантиновский район) | 9,1 |
| Подгруппа 1.2. Сельскохозяйственное использование (ГО г. Выкса) | 1,47 |
| Подгруппа 2.1.1. Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Городецкий район) | 297,7 |
| Подгруппа 2.1.2. Земельные участки под общественное использование (площадь менее 0.1 га, Шатковский район) | 283,6 |
| Подгруппа 2.2.1. Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район, г.Бор) | 297,54 |
| Подгруппа 2.2.2. Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Шатковский район) | 282,5 |
| Подгруппа 2.2.3. Земельные участки под общественное использование (площадь от 0.1 до 0.5 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский районы) | 152,16 |
| Подгруппа 2.3.1. Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы) | 296,61 |
| Подгруппа 2.3.2. Земельные участки под общественное использование (площадь от 1 до 3 га, Павловский, Шатковский районы) | 155,29 |
| Подгруппа 2.4.1. Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Арзамасский, Кстовский районы) | 295,4 |
| Подгруппа 2.4.2. Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Богородский, Володарский, Павловский, Семеновский районы) | 286,41 |
| Подгруппа 2.4.3. Земельные участки под общественное использование (площадь свыше 3 га, Вадский, Княгининский районы) | 74,71 |
| Подгруппа 3.1. Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь менее 0.1 га, Городецкий, Навашинский районы) | 380,98 |
| Подгруппа 3.2. Земельные участки под предпринимательскую деятельность (площадь от 0.1 до 0.5 га, Городецкий район) | 379,35 |
| Подгруппа 4.1.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Городецкий, Арзамасский районы) | 382,63 |
| Подгруппа 4.1.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Борский, Кстовский районы) | 295,9 |
| Подгруппа 4.1.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов) | 387,13 |
| Подгруппа 4.1.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Навашинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский районы) | 296,19 |
| Подгруппа 4.1.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Балахнинский, Сосновский, Володарский районы) | 190,53 |
| Подгруппа 4.1.6. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью менее 1 га, Вачский, Дивеевский районы) | 189,68 |
| Подгруппа 4.2.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Городецкий, Аразамасский районы) | 359,68 |
| Подгруппа 4.2.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Борский, Кстовский районы) | 278,15 |
| Подгруппа 4.2.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса) | 363,9 |
| Подгруппа 4.2.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 1 до 3 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы) | 179,1 |
| Подгруппа 4.2.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 1 до 3 га, Перевозский, Сокольский, Большеболдинский, Вачский, Ковернинский районы) | 178,29 |
| Подгруппа 4.3.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Городецкий, Аразамасский районы) | 351,17 |
| Подгруппа 4.3.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Борский, Кстовский районы) | 256,49 |
| Подгруппа 4.3.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью площадью от 3 до 10 га, Павловский, Лысковский районы, г.Семенов, г. Выкса) | 349,95 |
| Подгруппа 4.3.4. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Балахнинский, Чкаловский, Дальнеконстантиновский, Воскресенский, Сосновский, Навашинский, Володарский, Богородский районы) | 160,05 |
| Подгруппа 4.3.5. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью от 3 до 10 га, Сокольский, Лукояновский, Вознесенский, Дивеевский, Шатковский, Вачский, Большемурашкинский, Вадский, Пильнинский, Кулебакский районы) | 160,48 |
| Подгруппа 4.4.1. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Городецкий, Арзамасский, Борский, Кстовский районы) | 156,12 |
| Подгруппа 4.4.2. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Дальнеконстантиновский, Чкаловский, Балахнинский, Сосновский, Навашинский, Богородский, Павловский, Володарский, Лысковский районы, г. Выкса, Семеновский районы) | 154,33 |
| Подгруппа 4.4.3. Земельные участки под рекреационную деятельность (площадью свыше 10 га, Сокольский, Лукояновский, Дивеевский, Шатковский) | 154,75 |
| Подгруппа 5.1.1. Земельные участки под производственными объектами (площадью менее 1 га, Арзамасский, Городецкий, Кстовский районы) | 362,36 |
| Подгруппа 5.1.2. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Володарский, Лысковский, Чкаловский районы) | 251,36 |
| Подгруппа 5.1.3. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Вачский, Воротынский, Гагинский, Княгининский, Перевозский, Пильнинский районы) | 100,08 |
| Подгруппа 5.1.4. Земельные участки под производственными объектами (площадь менее 1 га, Спасский район) | 52,01 |
| Подгруппа 5.2.1. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Городецкий район) | 334,05 |
| Подгруппа 5.2.2. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 1 до 2,5 га, Лысковский район) | 16,73 |
| Подгруппа 5.3. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 2,5 до 5 га, Ковернинский, Павловский район) | 209,23 |
| Подгруппа 5.4. Земельные участки под производственными объектами (площадь от 5 до 10 га, Павловский район) | 97,86 |
| Подгруппа 6.1. Земельные участки под водными объектами (площадь менее 1 га, Воротынский, Городецкий районы) | 1,93 |
| Подгруппа 7.1. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь менее 1 га, Тонкинский, Воротынский, Перевозские районы) | 4,92 |
| Подгруппа 7.2. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 1 до 2,5 га, Воротынский, Тоншаевский, Тонкинский, Арзамасский районы, г.Бор, г.Выкса) | 4,65 |
| Подгруппа 7.3. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь от 2,5 до 5 га, Воротынский район) | 4,29 |
| Подгруппа 7.4. Земельные участки под специальное, ритуальное использование, запас (площадь более 10 га, Кулебакский район) | 3,88 |
| Подгруппа 8.1.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., г.Бор, Кстовский, Городецкий, Павловский районы) | 288 |
| Подгруппа 8.1.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Чкаловский, Навашинский районы) | 243,34 |
| Подгруппа 8.1.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь менее 1500 кв.м., Вачский, Воскресенский, Починковский районы) | 137,33 |
| Подгруппа 8.2.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Городецкий, Павловский районы) | 279,35 |
| Подгруппа 8.2.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Чкаловский район) | 239,8 |
| Подгруппа 8.2.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 1500 до 3000 кв.м., Большемурашкинский район) | 83,2 |
| Подгруппа 8.3. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 3000 до 6000 кв.м., Арзамасский, Городецкий районы) | 271,93 |
| Подгруппа 8.4.1. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь от 6000 до 10000 кв.м., Городецкий район) | 251,76 |
| Подгруппа 8.4.2. Земельные участки под садоводство, огородничество и малоэтажную жилую застройку (площадь более 10000 кв.м., Ковернинский район) | 121,41 |

### 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 174 – 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

4.1. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

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 был передан перечень земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, подлежащих оценке, по состоянию на 01.01.2019 г. Перечень объектов оценки включает 1910 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 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 данным предоставленным Росреестром Письмом от 27.12.2018 №11-24354-нк/18, Письмом от 07.02.2019 г. №11-02076-их/19 (Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации) в период с 01.01.2012 по 31.12.2018 г. кадастровая стоимость земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов не оспаривалась.

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 особо охраняемых территорий и объектов 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 особо охраняеых территорий и объектов 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 175 – Удельные показатели кадастровой стоимости в разрезе муниципальных образований и сегментов земельных участков[[33]](#footnote-33)**

| **№ п/п** | **Наименование населенного пункта** | **Количество земельных участков** | **Показатель** | **Сегмент** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **3** | **4** | **5** | **6** | **9** | **11** | **12** | **13** |
| 1 | Павловский муниципальный район | 45 | Минимальное значение | - | 155,29 | - | 154,33 | 97,86 | - | - | - | 279,35 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 281,27 | - | 314,18 | 164,89 | - | - | - | 284,97 |
| Максимальное значение | - | 286,41 | - | 387,13 | 209,23 | - | - | - | 288 |
| 2 | Воротынский муниципальный район | 31 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | 18,77 | 4,29 | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | 18,77 | 4,67 | - |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | 18,77 | 4,92 | - |
| 3 | Дальнеконстантиновский муниципальный район | 129 | Минимальное значение | 9,1 | 152,16 | - | 154,33 | - | 0,21 | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | 9,1 | 152,16 | - | 183,69 | - | 0,29 | - | - | - |
| Максимальное значение | 9,1 | 152,16 | - | 373,2 | - | 0,87 | - | - | - |
| 4 | Арзамасский муниципальный район | 30 | Минимальное значение | - | 339,71 | - | 156,12 | 362,36 | - | - | 6,84 | 323,6 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 360,64 | - | 338,14 | 362,36 | - | - | 6,84 | 323,6 |
| Максимальное значение | - | 376,69 | - | 482,11 | 362,36 | - | - | 6,84 | 323,6 |
| 5 | Городецкий муниципальный район | 941 | Минимальное значение | - | 235,18 | 379,35 | 156,12 | 311,63 | 0,93 | 4,71 | - | 221,76 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 325,32 | 422,33 | 332,27 | 366,54 | 0,93 | 6,25 | - | 297,14 |
| Максимальное значение | - | 377,88 | 483,84 | - | 456,57 | 0,93 | 9,3 | - | 377,28 |
| 6 | - Перевозский | 3 | Минимальное значение | - | - | - | 194,34 | - | - | - | 4,92 | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 194,34 | - | - | - | 4,92 | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 194,34 | - | - | - | 4,92 | - |
| 7 | - город Чкаловск | 196 | Минимальное значение | - | 138,47 | - | 152,24 | 216,17 | - | - | - | 218,22 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 138,47 | - | 181,5 | 245,08 | - | - | - | 236,72 |
| Максимальное значение | - | 138,47 | - | - | 273,98 | - | - | - | 243,34 |
| 8 | - Навашинский | 91 | Минимальное значение | - | - | 346,69 | 136,04 | - | - | - | - | 221,44 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | 346,69 | 172,35 | - | - | - | - | 221,44 |
| Максимальное значение | - | - | 346,69 | 388,89 | - | - | - | - | 221,44 |
| 9 | Лысковский муниципальный район | 16 | Минимальное значение | - | - | - | 154,33 | 16,73 | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 297,77 | 55,47 | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 387,13 | - | - | - | - | - |
| 10 | Балахнинский муниципальный район | 20 | Минимальное значение | - | - | - | 154,33 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 163,2 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 190,53 | - | - | - | - | - |
| 11 | Вачский муниципальный район | 10 | Минимальное значение | - | - | - | 160,48 | - | - | - | - | 137,33 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 162,65 | - | - | - | - | 137,33 |
| Максимальное значение | - | - | - | 382,63 | - | - | - | - | 137,33 |
| 12 | - город Бор | 142 | Минимальное значение | - | 297,54 | - | 156,12 | - | 0,01 | - | 4,65 | 288 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 297,54 | - | 223,59 | - | 0,01 | - | 4,65 | 288 |
| Максимальное значение | - | 297,54 | - | - | - | 4,93 | - | 4,65 | 288 |
| 13 | Ветлужский муниципальный район | 3 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,07 | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 0,11 | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | 1,69 | - | - | - |
| 14 | Тоншаевский муниципальный район | 14 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 1,13 | - | 4,65 | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 1,79 | - | 4,65 | - |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | 4,5 | - | 4,65 | - |
| 15 | - Сокольский | 4 | Минимальное значение | - | - | - | 154,75 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 157,3 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 206,82 | - | - | - | - | - |
| 16 | - Семеновский | 58 | Минимальное значение | - | 315,05 | - | 131,18 | - | 0,01 | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 315,05 | - | 318,45 | - | 0,01 | - | - | - |
| Максимальное значение | - | 315,05 | - | - | - | 0,01 | - | - | - |
| 17 | Воскресенский муниципальный район | 18 | Минимальное значение | - | - | - | 152,24 | - | 0,14 | - | - | 137,33 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 165,34 | - | 0,26 | - | - | 160,61 |
| Максимальное значение | - | - | - | 195,22 | - | - | - | - | 179,9 |
| 18 | Шарангский муниципальный район | 19 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 2,09 | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 19 | Кстовский муниципальный район | 14 | Минимальное значение | - | 295,4 | - | 156,12 | 362,36 | - | - | - | 288 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 295,92 | - | 225,01 | 362,36 | - | - | - | 288 |
| Максимальное значение | - | 296,61 | - | 295,9 | 362,36 | - | - | - | 288 |
| 20 | Тонкинский муниципальный район | 19 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 3 | - | 4,92 | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 3,56 | - | 5,53 | - |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | 4,67 | - | 6,2 | - |
| 21 | Лукояновский муниципальный район | 2 | Минимальное значение | - | - | - | 194,99 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 196,33 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 202,2 | - | - | - | - | - |
| 22 | Володарский муниципальный район | 30 | Минимальное значение | - | 246,31 | - | 136,04 | 251,36 | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 246,31 | - | 182,71 | 335,64 | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | 246,31 | - | 240,07 | 339,34 | - | - | - | - |
| 23 | Сосновский муниципальный район | 11 | Минимальное значение | - | - | - | 154,33 | - | 0,19 | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 160,28 | - | 0,19 | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 190,53 | - | 0,19 | - | - | - |
| 24 | - город Кулебаки | 3 | Минимальное значение | - | - | - | 174,92 | - | - | - | 4,89 | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 174,92 | - | - | - | 4,89 | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 174,92 | - | - | - | 4,89 | - |
| 25 | Вадский муниципальный район | 7 | Минимальное значение | - | 74,71 | - | 160,48 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 82,97 | - | 160,48 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | 94,88 | - | 160,48 | - | - | - | - | - |
| 26 | Шатковский муниципальный район | 14 | Минимальное значение | - | 121,13 | - | 174,92 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 186,65 | - | 197,43 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | 283,6 | - | 208,91 | - | - | - | - | - |
| 27 | Богородский муниципальный район | 6 | Минимальное значение | - | 246,31 | - | 131,18 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 297,68 | - | 139,54 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | 363,74 | - | 179,1 | - | - | - | - | - |
| 28 | Вознесенский муниципальный район | 1 | Минимальное значение | - | - | - | 160,48 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 160,48 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 160,48 | - | - | - | - | - |
| 29 | Дивеевский муниципальный район | 3 | Минимальное значение | - | - | - | 168,68 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 180,93 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 256,07 | - | - | - | - | - |
| 30 | Ковернинский муниципальный район | 3 | Минимальное значение | - | - | - | 224,65 | 179,94 | - | - | - | 110,48 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 224,65 | 179,94 | - | - | - | 110,48 |
| Максимальное значение | - | - | - | 224,65 | 179,94 | - | - | - | 110,48 |
| 31 | Гагинский муниципальный район | 5 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 32 | Починковский муниципальный район | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 137,33 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 137,33 |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | 137,33 |
| 33 | Пильнинский муниципальный район | 6 | Минимальное значение | - | - | - | 202,2 | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 202,2 | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 202,2 | - | - | - | - | - |
| 34 | Большеболдинский муниципальный район | 2 | Минимальное значение | - | - | - | 206,82 | - | 0,16 | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 206,82 | - | 0,16 | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | 206,82 | - | 0,16 | - | - | - |
| 35 | Большемурашкинский муниципальный район | 2 | Минимальное значение | - | - | - | 160,48 | - | - | - | - | 75,71 |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | 160,48 | - | - | - | - | 75,71 |
| Максимальное значение | - | - | - | 160,48 | - | - | - | - | 75,71 |
| 36 | - город Выкса | 7 | Минимальное значение | 1,47 | - | - | 168,22 | - | - | - | 6,84 | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | 1,47 | - | - | 211,04 | - | - | - | 6,84 | - |
| Максимальное значение | 1,47 | - | - | 458,51 | - | - | - | 6,84 | - |
| 37 | Княгининский муниципальный район | 2 | Минимальное значение | - | 82,18 | - | - | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | 82,18 | - | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | 82,18 | - | - | - | - | - | - | - |
| 38 | Спасский муниципальный район | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 39 | Бутурлинский муниципальный район | 1 | Минимальное значение | - | - | - | - | - | 0,95 | - | - | - |
| Среднее взвешенное по площади значение | - | - | - | - | - | 0,95 | - | - | - |
| Максимальное значение | - | - | - | - | - | 0,95 | - | - | - |
| **40** | **Итого по Нижегородской области** | **1910** | **Минимальное значение** | **1,47** | **74,71** | **346,69** | **131,18** | **16,73** | **0,01** | **4,71** | **4,29** | **75,71** |
| **Среднее взвешенное по площади значение** | **3,92** | **227,63** | **419,61** | **240,45** | **197,52** | **0,01** | **8,04** | **4,89** | **279,38** |
| **Максимальное значение** | **9,1** | **377,88** | **483,84** | **482,11** | **456,57** | **4,93** | **18,77** | **6,84** | **377,28** |

Результаты анализа средних удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе сегментов в целом по Нижегородской области приведено на следующей диаграмме.

**Рисунок 20 - Средневзвешенные удельные показатели кадастровой стоимости в разрезе сегментов в целом по Нижегородской области**

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: Доклад «Состояние окружающей среды и природных ресурсов Нижегородской области в 2018 году». http://mineco-nn.ru/doklad-sostoyanie-okruzhayushhej-sredy-i-prirodnykh-resursov-nizhegorodskoj-oblasti-v-2018-godu/

    [↑](#footnote-ref-16)
17. Источник информации: Сведения о наличии и распределении земель в Российской Федерации на 01.01.2018 (в разрезе субъектов Российской Федерации) https://docviewer.yandex.ru/view/35728958/?page=1&\*=qZHPwd5x1kwKshGt5VfZmbHZwG57InVybCI6InlhLWJyb3dzZXI6Ly80RFQxdVhFUFJySlJYbFVGb2V3cnVFOUpPX1BiYkw3TGp3YjFiSGJRRnR3ZUFBZlJYaTE0QkV1UkZpY1YyUUJfUnd4SDJKZHR6M2lkQVVmMWdIc0ZfNXJpYU1QZmZNd1l2SGhKWjFqVlEtOUx6dm9tdmNoQ0NrZTlzdmVUbURNZkswTzFCU3pYNDFRTXVudVBUVThVd2c9PT9zaWduPWxmbE1RbDQ4dUZrcXk5Sjhic25kNWR6WFRUOGdNWUNxWVM1ZnFTS1NTUUk9IiwidGl0bGUiOiLQodCy0LXQtNC10L3QuNGPINC%2F0L4g0YQuMjIg0LfQsCAyMDE3INCz0L7QtCAo0L%2FQviDRgdGD0LHRitC10LrRgtCw0Lwg0KDQpClf0L3QsCDRgdCw0LnRgi5kb2MiLCJub2lmcmFtZSI6ZmFsc2UsInVpZCI6IjM1NzI4OTU4IiwidHMiOjE1NjA1MzQ4OTUyOTQsInl1IjoiNTcyODQzMjc5MTU1NzQ4NTMxMiJ9 [↑](#footnote-ref-17)
18. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г.Нижний Новгород, 2018 г., стр.104, табл.38 [↑](#footnote-ref-18)
19. 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-19)
20. 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-20)
21. 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-21)
22. 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-22)
23. 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-23)
24. 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-24)
25. 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-25)
26. 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-26)
27. 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-27)
28. 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-28)
29. 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-29)
30. 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-30)
31. 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-31)
32. 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-32)
33. При анализе УПКС были исключены объекты, рассчитанные с использованием затрат на межевание и оформление прав (за исключением 9 сегмента). [↑](#footnote-ref-33)