**Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков, предусмотренных Приложением № 3 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| N п/п | Наименование ценообразующего фактора | Единицыизмере-ния,иденти-фикатор | Комментарий |
| Земельные участки |
|  | Общие сведения |  |  |
| 1 | Фактическое использование | - | - |
|  | Наличие обременений | - | Указывается вид обременений |
| 2 | (ограничений) земельного участка |  | (ограничений) и площадь, попадающая под обременение.В случае наличия нескольких обременений (ограничений) требуется самостоятельное указание каждого (например, водоохранная зона, зона запрета застройки, отнесение участка к историко-культурным или иным охраняемым объектам) |
|  | Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное |  |  |
|  | использование" |  |  |
| 3 | Вид угодий | - | Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы |
| 4 | Нормативная урожайность | ц/га | Указывается для сельскохозяйственных угодий на основе почвенной и агроэкологической информации. При выращивании разных культур указывается нормативная урожайность по каждой культуре |
| 5 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | - | Относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности: пески; супеси, суглинок легкий, суглинок средний, суглинок тяжелый, глина |
| 6 | Каменистость почв | - | Содержание твердых частиц размером более 3 мм |
| 7 | Засоление почв | - | Накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты) |
| 8 | Солонцеватость почв |  | Содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы |
| 9 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта |  | Корковые (<5 см), мелкие (5-10 см),средние (10-18 см), глубокие (>18 см) |
| 10 | Карбонатность почв |  | Наличие (отсутствие) сильно окарбоначенных (более 30% СаСО) пород |
| 11 | Уплотнение почв | - | Наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота и др.) |
| 12 | Переувлажнение |  | Наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека |
| 13 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | - | Сильноизрезанная, умеренно изрезанная, слабоизрезанная |
| 14 | Пестрота почвенного покрова | - | Наличие разных почв на одном земельном участке, пятен засоления, заболачивания, выходов скальных пород, загрязнения почв в результате техногенных катастроф |
| 15 | Удаленность от рынков сбыта | км | Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции |