

МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ
НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ



ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ
«КАДАСТРОВАЯ
ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ №01-ГКО-52-2023
об итогах проведения государственной кадастровой
оценки зданий, помещений, сооружений, объектов
незавершенного строительства, машино-мест,
расположенных на территории Нижегородской области по
состоянию на 01.01.2023 г.

Дата составления: 18.08.2023 г.

Директор	_____	Башкирцев Д.С.
Начальник отдела кадастровой оценки	_____	Лисина В.В.
Начальник сектора определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	_____	Павлычева А.В.

г. Нижний Новгород, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1	Основные термины и сокращения, используемые в Отчете.....	5
1.1	Перечень основных терминов, используемых в отчете и их определения....	5
1.2	Перечень сокращений, используемых в отчете	18
2	Вводная глава	20
2.1	Реквизиты Отчета (наименование, дата подписания (утверждения), номер)	20
2.2	Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка.....	20
2.3	Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки (наименование, дата подписания (утверждения), номер).....	20
2.4	Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер).....	20
2.4.1	Перечень нормативных правовых актов.....	21
2.4.2	Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	23
2.4.3	Информация и документы, полученные от федеральных и региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций и иных организаций.....	23
2.4.4	Перечень методических и нормативно-технических документов	23
2.4.5	Перечень внешних источников информации	24
2.5	Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе такого бюджетного учреждения	31
2.6	Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка, категория(и) земель, если объектами государственной кадастровой оценки являются земельные участки.....	36
2.7	Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, в разрезе видов объектов недвижимости.....	36
2.8	Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости.....	42
2.9	Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости	42
2.9.1	Общие допущения.....	42
2.9.2	Допущения, касающиеся информации об объектах оценки, в том числе допущения, касающиеся количественных и качественных характеристик объектов недвижимости	47

2.9.3	Допущения, касающиеся информации об использованных объектах недвижимости, представленных на рынке недвижимости, в том числе о количественных и качественных характеристиках таких объектов.....	51
2.9.4	Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости.....	51
2.9.5	Допущения, касающиеся присвоения кода ОКТМО	53
2.9.6	Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости	54
2.9.7	Допущения, касающиеся моделей определения кадастровой стоимости	56
2.9.8	Допущения, касающиеся результатов определения кадастровой стоимости	56
3	Расчетная глава.....	58
3.1	Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость).....	58
3.1.1	Информация о внешней среде объектов недвижимости.....	58
3.1.2	Анализ информации о рынке объектов недвижимости Нижегородской области	113
3.2	Описание и обоснование подходов к выбору объекта недвижимости, основные характеристики вида использования которого соответствуют спросу и предложению в соответствующем сегменте рынка, в целях проведения оценочного зонирования	255
3.3	Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки.....	264
3.3.1	Группа 1. «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»	266
3.3.2	Группа 2. «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)».....	268
3.3.3	Группа 3. «Объекты, предназначенные для хранения транспорта».....	270
3.3.4	Группа 4. «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»	271
3.3.5	Группа 5. «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения».....	273
3.3.6	Группа 6. «Административные и бытовые объекты».....	274
3.3.7	Группа 7. «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»	275
3.3.8	Группа 8. «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты»	276
3.3.9	Группа 9. «Прочие объекты»	279
3.3.10	Группа 10. «Сооружения»	280

3.3.11	Группа 11. «Машино-места»	281
3.4	Информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке	291
3.5	Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями	300
3.6	Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки	304
3.6.1	Описание подходов к оценке объектов недвижимости.....	304
3.6.2	Выбор подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.....	310
3.6.3	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости затратным подходом	320
3.6.4	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом	366
3.7	Информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета	397
4	Заключительная глава.....	399
4.1	Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости	399
4.2	Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов анализа рынка.	411
4.3	Проверка результатов определения кадастровой стоимости	411
4.4	Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости	412
	Приложения	413

1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.

1.1 Перечень основных терминов, используемых в отчете и их определения

При проведении работ по государственной кадастровой оценке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2023 были использованы следующие основные термины и их определения:

Административно-территориальное устройство Нижегородской области - территориальная организация области как система административно-территориальных образований, являющихся объектами административно-территориального устройства, установленная для осуществления государственного управления и местного самоуправления с учетом исторических и культурных традиций, сложившейся системы расселения жителей области, хозяйственных связей и сформировавшейся инфраструктуры (Закон Нижегородской области № 184-З от 16 ноября 2005 года).

Административно-территориальное образование - часть территории области, имеющая установленные законом или иным нормативным правовым актом границы, статус, наименование, включающая в себя один или несколько населенных пунктов, часть населенного пункта либо являющаяся населенным пунктом (Закон Нижегородской области № 184-З от 16 ноября 2005 года).

Аренда - юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата - плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Бюджетное учреждение - созданное уполномоченным органом субъекта Российской Федерации бюджетное учреждение, наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (п. 2 статьи 6 Федерального Закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Верификация данных - проверка правильности и качества каких-либо сведений, в том числе отдельных фактов в отношении объектов.

Вид объекта недвижимости – под видом объекта недвижимости в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» понимается земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид.

Вид использования объекта недвижимости - вид (виды) разрешенного использования или назначение объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. В случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем виду (видам) разрешенного

использования, определенному (установленному) в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) по состоянию на дату определения кадастровой стоимости, на основании поданной в бюджетное учреждение декларации о характеристиках объекта недвижимости, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития России от 4 июня 2019 г. N 318 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы», для целей Методических указаний под видом использования понимается такое фактическое использование объекта недвижимости.

Внешнее (экономическое) устаревание - представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

Выброс - результат измерения, выделяющийся из общей выборки.

Генеральная совокупность - совокупность всех объектов, подлежащих изучению.

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

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

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

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 – процесс объединения объектов недвижимости, подлежащих оценке, в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости для целей определения их кадастровой стоимости в соответствии с главой IX «Группировка бюджетным учреждением объектов недвижимости. Особенности применения подходов» методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 04.08.2021 № П/0336.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и

используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Дата определения кадастровой стоимости - датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость в соответствии с Методическими указаниями, является 1 января года определения кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством о государственной кадастровой оценке.

Декларация о характеристиках объекта недвижимости – документ, подготавливаемый в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 318, представляемый в ГБУ НО «Кадастровая оценка» юридическим или физическим лицом в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование - процесс определения текущей стоимости будущего дохода.

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

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

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

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

Единый недвижимый комплекс (ЕНК) - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Затратный подход - подход, основанный на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости с учетом износа и устаревания.

Затраты на воспроизводство – расчетная оценка затрат на сооружение или приобретение точной копии объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Затраты на замещение – расчетная оценка затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

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.

Здание – архитектурно-строительный объект, назначение которого является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

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

Имущество - совокупность вещей и материальных ценностей, состоящих прежде всего в собственности лица (физического или юридического), государства или муниципального образования, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления; в состав имущества входят также деньги и ценные бумаги.

Инвестор - приобретатель (покупатель) права требования на будущие доходы.

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).

Инженерная инфраструктура – система инженерных сооружений и коммуникаций (как наземных, так и подземных), обеспечивающая поступление и распределение воды, энергии (электрической, тепловой) и других ресурсов и утилизацию продуктов жизнедеятельности.

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 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 ФЗ № 237.

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

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

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

Кадастровый номер - неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав (ст. 5 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. №218-ФЗ).

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

Классификатор адресов Российской Федерации (КЛАДР) – ведомственный классификатор Федеральной налоговой службы России, созданный для распределения территорий между налоговыми инспекциями и автоматизированной рассылки корреспонденции.

Ключевая ставка - минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства.

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

Корректировка – величина, отражающая степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Коэффициент дисконтирования – коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость.

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

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

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).

Машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Местоположение объекта недвижимости – адрес объекта недвижимости в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) или описание местоположения объекта недвижимости, определенное в соответствии с Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241.

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

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

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.3 ч.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 04.08.2021 № П/0336).

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 моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (далее - УПКС) – определение (моделирование) кадастровой стоимости на основе удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе УПКС других групп (подгрупп).

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.

Модель оценки - математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости).

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

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

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. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением может быть продолжено без нарушения требований законодательства. Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе того из определенных (установленных) для него видов использования, который позволяет использовать его наиболее эффективно, что приводит к максимизации его стоимости.

Населенный пункт - компактная территория совместного и постоянного проживания населения, официально получившая такой статус (Закон Нижегородской области № 184-З от 16 ноября 2005 года).

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано 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.

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

Объект-аналог – это объект недвижимости, сходный по основным экономическим, эксплуатационным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом недвижимости, цена которого известна из сделки, состоявшейся при идентичных условиях, либо из цены публичной оферты.

Объект индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Объект капитального строительства (ОКС) – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) (ст.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Объект культурного наследия – объект недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Объекты недвижимости (ОН) – любые, непосредственно связанные с землей объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (земельные участки, здания, части зданий, сооружения, строения, и т. п.).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки и включенные в Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

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.

Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований (ОКТМО) - предназначен для обеспечения систематизации и однозначной идентификации на всей территории Российской Федерации муниципальных образований и населенных пунктов, входящих в их состав, с отражением структуры и уровней территориальной организации местного самоуправления для решения задач сбора, автоматизированной обработки,

представления и анализа информации в разрезе муниципальных образований в различных областях экономики, включая статистику, прогнозирование, налогообложение.

Определение кадастровой стоимости - предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке (п. 2. ч. 1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 04.08.2021 № П/0336).

Отчет об итогах государственной кадастровой оценки (далее - Отчет) – представляет собой итоговый документ, составленный по результатам определения кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 04.08.2021 № П/0336, требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0284, содержащий подтвержденные на основании собранной информации и расчетов сведения, относительно стоимости объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Оцениваемая территория – субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт.

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»).

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки - сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Срок проведения до 1 января года определения кадастровой стоимости (ст. 12 Федерального Закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

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

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

Помещение – единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, связанный с ним иной объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для жилых, нежилых или иных целей самостоятельного использования и находящаяся в

собственности граждан либо юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Плотность застройки – отношение площади застройки всех зданий, сооружений к площади земельного участка.

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.

Принципы проведения государственной кадастровой оценки - государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости (ст. 4 Федерального Закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Промежуточные отчетные документы - проект Отчета, составленный в форме электронного документа по итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету (ст. 14 Федерального Закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Пространственные данные - данные о пространственных объектах и их наборах. Составляют основу информационного обеспечения ГИС.

Рынок недвижимости - определенная система экономических отношений, посредством которых через динамику сил спроса и предложения осуществляется передача прав на собственность и связанных с ней интересов от продавца к покупателю непосредственно или через институт посредничества, определяются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости в границах некоторого замкнутого территориального образования.

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;

платеж за объект оценки предполагается в денежной форме.

Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Сегмент/группа - совокупность объектов оценки недвижимости, обладающих сходными значениями величин ценообразующих факторов.

Сегментация объектов недвижимости – установление кода расчета вида использования объектов оценки на основании Приложения № 1 к Методическим указаниям.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

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

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

Сервитут - права ограниченного пользования соседним участком (ст. 274 «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ).

Сооружение - результат строительства, инженерный объект, предназначенный для создания условий для труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей. Сооружения являются объектами капитального строительства.

Спрос - представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

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.

Среднее значение по выборке - отношение суммы значений (взвешенных значений) стоимостных показателей в выборке на ее объем.

Средство размещения - объект туристской индустрии, включающий в себя здание, здания, часть здания, строения, сооружения, в которых расположены одно или несколько оборудованных жилых комнат, помещений, предназначенных для размещения и временного проживания туристов.

Срок экономической жизни объекта - срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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.

Ставка капитализации - процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода в результате использования объекта оценки в его рыночную стоимость.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (ст. 30 «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ).

Типовой объект оценки - объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка (п.35 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 04.08.2021 № П/0336).

Транспортная инфраструктура (подъездные пути) земельного участка - обеспеченность земельного участка подъездными путями (к любой из границ земельного участка подходят подъездные пути, предоставляя возможность въезда на этот земельный участок) (п. 12 Методических указаний о государственной кадастровой оценке).

Удельный показатель кадастровой стоимости (далее - УПКС) – величина кадастровой стоимости в расчете на единицу площади объекта оценки.

Унифицированный вид - приведенный к единому виду. Унифицированный вид значения ценообразующего фактора означает, что единицы измерения ценообразующего

фактора у всех групп, подгрупп, обладающих данным параметром, представлены в едином виде.

Федеральная информационная адресная система (ФИАС) – федеральная государственная информационная система, обеспечивающая формирование, ведение и использование содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах.

Хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Цель оценки - определение кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ. *Цена* – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

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.26.3 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 04.08.2021 № П/0336).

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками сделки в результате ее совершения.

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

Цифровые тематические карты – карты, сформированные в целях определения значений ценообразующих факторов объектов недвижимости, и отображения результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

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

XML-файл – это текстовый файл, написанный с помощью языка программирования Extensible Markup Language и использующий для обозначения объектов или атрибутов так называемые теги. По сути это структурированный файл, который может иметь различное содержание в виде дерева элементов. Перечень объектов оценки формируется на основе

сведений ЕГРН в формате xml-файлов. Результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки формируются в формате xml-файлов. Xml-файлы перечня объектов оценки и результатов определения кадастровой стоимости формируются на основе XML-схем, размещенных на сайте Росреестра.

1.2 Перечень сокращений, используемых в отчете

Таблица 1

ВРИ	Вид разрешенного использования
ГБУ НО «Кадастровая Оценка»	Государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Кадастровой оценки»
ГКО	Государственная кадастровая оценка
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ГИС	Геоинформационная система
ГО	Городской округ
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ЕНК	Единые недвижимые комплексы
ЗК РФ	Земельный кодекс Российской Федерации
ЗУ	Земельный участок
ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство
Исполнитель	Работник ГБУ НО «Кадастровая Оценка», непосредственно осуществлявший определение кадастровой стоимости
КЛАДР	Классификатор адресов России
КС	Кадастровая стоимость
ЛЭП	Линия электропередач
МКД	Многоквартирные дома
Минэкономразвития	Министерство экономического развития Российской Федерации
Минэкономразвития НО	Министерство экономического развития и инвестиций Нижегородской области Нижегородской области
МО	Муниципальное образование
МР	Муниципальный район
НК РФ	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
ОО	Объект оценки
ОНС	Объект незавершенного строительства
Перечень	Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Нижегородской области в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 №П/0283 «Об

	утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости» на 01.01.2023
ПКК	Публичная кадастровая карта информационный ресурс официального сайта Управления Росреестра, http://pkk5.rosreestr.ru/
ППК «Роскадастр»	Публично - правовая компания «Роскадастр»
Приказ №412	Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
ПФО	Приволжский федеральный округ
Росреестр	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
РС	Рыночная стоимость
РСО	Ресурсоснабжающая организация
РФ	Российская Федерация
СНП/ГНП	Сельский населенный пункт/ городской населенный пункт
СМИ	Средства массовой информации
Методические указания, Указания	Методические указания о государственной кадастровой оценке (утверждены приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 №П/0336)
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».
ЦФ	Ценообразующий фактор

В Отчете также встречаются общепринятые сокращения или сокращения, расшифровки которых указаны непосредственно по тексту Отчета.

2 ВВОДНАЯ ГЛАВА

2.1 Реквизиты Отчета (наименование, дата подписания (утверждения), номер)

Наименование: Отчет «Об итогах проведения государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2023 г.» (далее по тексту – Отчет).

Порядковый номер Отчета – №01-ГКО-52-2023

Дата подписания (утверждения) Отчета – 18.08.2023 г.

2.2 Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка

Государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, проводится на территории Нижегородской области.

2.3 Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки (наименование, дата подписания (утверждения), номер)

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона №237-ФЗ государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Государственная кадастровая оценка в отношении всех учтенных в Федеральной информационной системе Единого государственного реестра недвижимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Нижегородской области проводится в соответствии с Распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области «О проведении в 2023 году государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Нижегородской области» от 08.02.2022 г № 326-11-76863/22. (представлен в Приложении 1. Исходные данные\П 1.1. Копия решения о проведении ГКО).

2.4 Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер)

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.

2.4.1 Перечень нормативных правовых актов

Конституция Российской Федерации;

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ;

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ;

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»;

Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ»;

Приказ Минэкономразвития России от 12.04.2017 № 177 «Об утверждении Перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и Порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой стоимости»;

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (с изменениями на 14 апреля 2022 года);

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.05.2021 № П/0216 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24 декабря 2018 г. N П/0510 "Об утверждении Сборника классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости и признании утратившим силу приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12.10.2011 N П/389";

Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 июня 2022 г. N П/0225 "Об установлении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки";

Закон Нижегородской области от 16 ноября 2005 г. N 184-З "Об административно-территориальном устройстве Нижегородской области";

Постановление Правительства Нижегородской области от 21.12.2018 г. №889 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Нижегородской области до 2035 года»;

Постановление Правительства Нижегородской области от 27.05.2008 г. №207 «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения, находящихся в государственной собственности Нижегородской области»

Распоряжение министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 08 февраля 2022 года № 326-11-76863/22 "О проведении в 2023 году государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Нижегородской области"

Приказ министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 16 ноября 2022 г. № 326-13-826786/22 "Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2023 год".

2.4.2 Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

В соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона №237-ФЗ Государственному бюджетному учреждению Нижегородской области «Кадастровая оценка» (далее - ГБУ НО «Кадастровая оценка») был предоставлен перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 1 января 2023 года в соответствии со следующими письмами:

1. Письмо Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 08.02.2023 г. №Сл-326-98221/23 «О направлении перечня объектов недвижимости, подлежащих оценке в 2023 году»;
2. Письмо Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 07.03.2023 г. №Сл-326-174446/23 «О направлении графической части ОКС, вошедших в перечень объектов оценки ГКО 2023»;

Копии писем представлены в Приложении 1. Исходные данные\П 1.3. Сведения об объектах недвижимости, содержащихся в перечне.

2.4.3 Информация и документы, полученные от федеральных и региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций и иных организаций

В соответствии с частью 6 статьи 12 и части 5 статьи 14 Закона о государственной кадастровой оценке, согласно пункту 16 Указаний подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

В целях сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, Исполнителем направлялись запросы о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации. Копии писем представлены в Приложении 1. Исходные данные\П 1.2. Результаты сбора и обработки информации.

2.4.4 Перечень методических и нормативно-технических документов

Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034/пр);

Свод правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 03.12.2016 № 883/пр);

Свод правил "СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003" (утв. и введен в действие Приказом Министра России от 13.05.2022 N 361/пр);

Свод правил СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 30-02-97* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2010 г. N 849);

Свод правил "СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009"(утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 19.05.2022 N 389/пр);

Свод правил СП 44.13330.2011 «СНиП 2.09.04-87. Административные и бытовые здания». Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 № 782);

Свод правил "СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения граждана Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства и садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)"(утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 N 618/пр);

СНиП 1.04.03-85* Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I, Часть II.

СП 148.13330.2012 Помещения в учреждениях социального и медицинского обслуживания. Правила проектирования (с Изменением № 1).

СП 106.13330.2012 Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения. Актуализированная редакция СНиП 2.10.03-84 (с Изменением № 1).

СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

СП 31-103-99 Здания, сооружения и комплексы православных храмов.

СП 148.13330.2012 Помещения в учреждениях социального и медицинского обслуживания. Правила проектирования (с Изменением № 1).

СП 106.13330.2012 Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения. Актуализированная редакция СНиП 2.10.03-84 (с Изменением № 1).

СП 44.13330.2011 Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87 (с Поправкой, с Изменением № 1).

СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

2.4.5 Перечень внешних источников информации

Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 198 с.

Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации.

Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 739 с.

Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 698 с.

Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 422 с.

Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 766 с.

Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 1228 с.

Промышленные сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 828 с.

Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 476 с.

Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 478 с.

Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ Опцион 2023 года серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Российской Федерации, уровень цен: Нижегородская область.

Таблица 2

№ п/п	Перечень внешних источников (ссылки на сайты, газеты, литературу и т.д.)	Название источника	Формат источника информации (печатный, электронный, и т.п.)
1	2	3	4
1	https://rosreestr.ru	Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	Электронный источник
2	https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online	Онлайн-ресурс Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»	Электронный источник
3	https://pkk.rosreestr.ru	Публичная кадастровая карта	Электронный источник
4	https://torgi.gov.ru	Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов	Электронный источник
5	https://fgistp.economy.gov.ru	Федеральная государственная информационная система территориального планирования	Электронный источник
6	https://nobl.ru/	Официальный сайт Правительства Нижегородской области	Электронный источник
7	https://cbr.ru/	Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации	Электронный источник
8	https://фрт.рф	Фонд развития территорий	Электронный источник
9	Официальные сайты администраций муниципальных районов/городских округов	Документы территориального планирования городских поселений, сельских поселений, утвержденные правила землепользования и застройки поселений, утвержденные правила землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий, а также	Электронный источник

№ п/п	Перечень внешних источников (ссылки на сайты, газеты, литературу и т.д.)	Название источника	Формат источника информации (печатный, электронный, и т.п.)
1	2	3	4
		генеральные планы городских и сельских поселений, утвержденные и действующие в административных границах муниципального образования	
10	https://www.avito.ru/	Доска объявлений от частных лиц и компаний в России	Электронный источник
11	https://www.gipernn.ru/	Гипермаркет недвижимости Нижнего Новгорода и области	Электронный источник
12	https://www.domofond.ru	Продажа и аренда недвижимости	Электронный источник
13	https://monolitestate.com	Официальный сайт риэлтерской компании «Монолит-Истейт»	Электронный источник
14	http://www.a-pravda.ru/	Газета «Арзамасская правда»	Электронный источники
15	https://bold-vest.ru/	Газета «Болдинский вестник»	Электронный, печатный источники
16	https://gazetaznamya.ru/	Газета «Знамя»	Электронный источники
17	http://www.бутурлинскаяжизнь.рф/	Газета «Бутурлинская жизнь»	Электронный, печатный источники
18	http://voshod-vad.ru/	Газета «Восход»	Электронный

№ п/п	Перечень внешних источников (ссылки на сайты, газеты, литературу и т.д.)	Название источника	Формат источника информации (печатный, электронный, и т.п.)
1	2	3	4
			источник
19	https://moyaokruga.ru/put_varnavino/	Газета «Новый путь»	Электронный источник
20	https://moyaokruga.ru/vachagazeta/	Газета «Вачская газета»	Электронный источник
21	https://zemplvetl.ru/	Газета «Земля Ветлужская»	Электронный, печатный источники
22	http://воскресенская-жизнь.рф/	Газета «Воскресенская жизнь»	Электронный источник
23	https://raivest.ru/	Газета «Районный вестник»	Электронный источник
24	https://priokskayapravda.ru/	Газета «Приокская правда»	Электронный источник
25	http://gorvestnik.ru/	Газета «Городецкий вестник»	Электронный источник
26	http://rodnayazemlia.ru/	Газета «Родная земля»	Электронный, печатный источники
27	https://kovernino-novosti.ru/	Газета «Ковернинские новости»	Электронный источник
28	https://кстовскийрайон.рф/редакция/	МБУ «Информационный холдинг «Кстово-Медиа»	Электронный источник

№ п/п	Перечень внешних источников (ссылки на сайты, газеты, литературу и т.д.)	Название источника	Формат источника информации (печатный, электронный, и т.п.)
1	2	3	4
29	https://pilna-tribuna.ru/	газета «Сельская трибуна»	Электронный источник
30	http://selzory.ucoz.org/	газета «Сельские зори»	Электронный источник
31	http://kray-rodnoy.ru/	Газета «Край Родной»	Электронный источник
32	https://uren-vesti.ru/	газета «Уренские вести»	Электронный источник
33	https://gazeta-znamya-pobedy.ru/	газета «Знамя победы»	Электронный источник
34	https://statrielt.ru	информационный портал «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»»	Электронный источник
35	https://inform-ocenka.ru/ebook/	Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под редакцией Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022	Электронный источник
36	https://inform-ocenka.ru/ebook/	Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023	Электронный источник

№ п/п	Перечень внешних источников (ссылки на сайты, газеты, литературу и т.д.)	Название источника	Формат источника информации (печатный, электронный, и т.п.)
1	2	3	4
37	https://inform-ocenka.ru/ebook/	Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Под редакцией Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022	Электронный источник
38	Справочная литература	Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2023	Электронный источник
39	Справочная литература	Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под редакцией Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022	Электронный источник

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.

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

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от № 237-ФЗ уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации. В Таблице 3 приведены основные сведения о бюджетном учреждении и сведения о руководителе.

Таблица 3 - 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»
Реквизиты ГБУ НО «кадастровая оценка»	ИНН: 5260458190 КПП: 526001001 ОКПО: 33383252 ОГРН: 1185275053501
Дата присвоения ОГРН	04.10.2018 г.
Юридический адрес	603006, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.151А, помещение 2
Фактический адрес	603006, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.151А, помещение 2
Сайт	https://gbunoko.ru/
Электронный адрес	info@gbunoko.ru
Телефоны	+7(831)281-61-90 (канцелярия), +7 (831) 281-62-02 (приёмная)

Сведения о работниках Учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, представлены в таблице № 4.

Таблица 4 - Сведения о работниках Учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости

Фамилия, имя, отчество работника бюджетного учреждения		Башкирцев Дмитрий Сергеевич
Сведения об образовании, профессиональной переподготовке	Вид документа, специальность	Диплом о высшем профессиональном образовании Квалификация: юрист Специальность: юриспруденция
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	Московская государственная юридическая академия
	Номер и дата выдачи	№ ABC 0977371 от 22.03.1999
Сведения повышении квалификации	Вид документа	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Государственная кадастровая оценка»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова г. Москва
	Номер и дата выдачи	№771800136023 от 02.11.2017
	Вид документа	Диплом о профессиональной переподготовке- получение квалификации и права на ведение профессиональной деятельности в сфере «Менеджмент»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ г. Москва
	Номер и дата выдачи	№ 500000025439 от 30.11.2018
	Вид документа	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Антикризисное управление»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	ЧОУ ДПО "Институт переподготовки и повышения квалификации" г. Вологда
Номер и дата выдачи	№ 352413202582 от 24.12.2020	

	Вид документа	Удостоверение о повышении квалификации по программе «Противодействие коррупции при осуществлении государственного и муниципального управления»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	Московская академия профессионального образования
	Номер и дата выдачи	№АМ2904-168-у от 29.04.2022
	Вид документа	Свидетельство о подтверждении квалификации «Руководитель организации (подразделения) по проведению государственной кадастровой оценки (7 уровень квалификации)»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	АНО «Центр оценки квалификации»
	Номер и дата выдачи	77.029/77.029.77.56 от 22.12.2022
Должность		Директор
Место нахождения		603006, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.151А
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		Лисина Валерия Васильевна
Сведения об образовании, профессиональной переподготовке	Вид документа, специальность	Диплом о высшем профессиональном образовании Квалификация: Бакалавр Специальность: Информационные системы и технологии
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского
	Номер и дата выдачи	1052040011353 № 05-25 от 08.07.2016
	Вид документа, специальность	Диплом магистра Квалификация: Магистр Специальность: Информационные системы и технологии

	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского
	Номер и дата выдачи	1052040025933 № 05-16 от 10.07.2018
Сведения повышении квалификации	Вид документа	Диплом о повышении квалификации по специальности Web-технологии
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского
	Номер и дата выдачи	522404109770 №33-29 от 15.03.2017
	Вид документа	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Государственная кадастровая оценка»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»
	Номер и дата выдачи	№772410196029 от 31.03.2020
	Вид документа	Удостоверение о повышении квалификации по программе «Государственная кадастровая оценка. Методология оценки. Оценка земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»
	Номер и дата выдачи	№772416139057 от 18.11.2022
	Вид документа	Удостоверение о повышении квалификации по программе «Актуальные вопросы организации процессов государственной кадастровой оценки в бюджетных учреждениях, наделенных полномочиями по определению кадастровой стоимости»
Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»	
Номер и дата выдачи	№772416139070 от 10.12.2022	

	Вид документа	Свидетельство о подтверждении квалификации «Руководитель организации (подразделения) по проведению государственной кадастровой оценки (7 уровень квалификации)»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	АНО «Центр оценки квалификации»
	Номер и дата выдачи	10.01200.08.00000034.25 от 22.12.2022
Должность		Начальник отдела кадастровой оценки
Место нахождения		603006, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.151А
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		Павлычева Анна Владимировна
Сведения об образовании, профессиональной переподготовке	Вид документа	Диплом о высшем профессиональном образовании Квалификация: Инженер Специальность: Земельный кадастр
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет г. Нижний Новгород
	Номер и дата выдачи	Серия: ВСГ № 4901164 от 21.06.2010
Сведения о повышении квалификации	Вид документа	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Государственная кадастровая оценка»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»
	Номер и дата выдачи	№ 772413062722 от 30.07.2021
	Вид документа	Удостоверение о повышении квалификации по программе «Государственная кадастровая оценка»
	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ	НОУ ДПО «Институт профессионального образования»

	Номер и дата выдачи	772416139059 от 18.11.2022
Должность		Начальник сектора определения кадастровой стоимости объектов недвижимости
Место нахождения		603006, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д.151А
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

2.6 Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка, категория(и) земель, если объектами государственной кадастровой оценки являются земельные участки

В 2023 году согласно распоряжению Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 08.02.2022 г. № 326-11-76863/22 государственная кадастровая оценка проводится в отношении зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, учтённых в Едином государственном реестре недвижимости на 1 января 2023 года.

2.7 Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, в разрезе видов объектов недвижимости

Письмом от 08.02.2023 г. № СЛ-326-98221/23 министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области направило в адрес ГБУ НО «Кадастровая оценка» Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный филиалом ППК «Роскадастр» по Нижегородской области по состоянию на 01.01.2023 года, в количестве 2 490 325 объектов недвижимости (представлен в Приложении 1. Исходные данные\ 1.3 Сведения об объектах недвижимости, содержащихся в перечне).

Перечень объектов оценки содержит количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, а также в иных фондах, данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета.

Исполнителем была проведена проверка на наличие ошибок, возникших при формировании Перечня объектов недвижимости.

По результатам работы было выявлено 9 объектов недвижимости, относящихся к другим субъектам РФ. Данная информация была доведена до филиала ППК «Роскадастр» по Нижегородской области письмом № 326-02-276767/23 от 31.05.2023 г. Данные объекты

были исключены из Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Таким образом, количество зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, содержащихся в Перечне и подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2023 на территории Нижегородской области, составило 2 490 316 объектов недвижимости. Сведения о количестве, содержащихся в Перечне объектов недвижимости на 01.01.2023, в разрезе видов объектов недвижимости представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Сведения о количестве объектов оценки в Перечне объектов недвижимости на 01.01.2023 год

№ п/п	Вид объекта	Количество объектов
1	Сооружения	90 574
2	Объект незавершенного строительства	4 364
3	Машино-место	4 776
4	Здание	907 621
5	Помещение	1 482 981
	Итого	2 490 316

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в формате XML, приведен в Приложении 1. Исходные данные\П 1.3. Сведения об объектах недвижимости, содержащихся в перечне.

По результатам анализа сведений об объектах недвижимости, включенных в Перечень, на предмет достаточности для целей проведения ГКО было выявлено наличие недостающих сведений по объектам оценки (таблица № 6).

Таблица 6 - Анализ сведений об объектах недвижимости, включенных в Перечень, на предмет достаточности для целей проведения ГКО

Отсутствующие сведения	Количество объектов оценки	% заполненности
отсутствует год завершения строительства и год ввода в эксплуатацию (для зданий, сооружений)	159 342	6,40%
отсутствуют сведения о количестве этажей (для зданий)	6 811	0,27%
отсутствует наименование (для зданий, сооружений, помещений)	43 700	1,75%
отсутствует привязка к ЗУ (для зданий, сооружений, ОНС)	282 915	11,36%
отсутствует материал стен (для зданий)	3 095	0,12%
отсутствует значение основной характеристики (сооружений, ОНС)	162	0,01%
отсутствует степень готовности (для ОНС)	904	0,04%
отсутствует привязка к зданию, в котором расположено помещение/машино-место	53 974	2,17%
отсутствуют сведения о номере этажа здания, на котором расположено помещение	8 079	0,32%
отсутствуют сведения о виде жилого помещения	285 416	11,46%

Отсутствующие сведения	Количество объектов оценки	% заполненности
отсутствуют сведения о назначении здания/помещения	1 076	0,04%

Исполнителем был проведен количественный анализ объектов недвижимости в разрезе муниципальных образований Нижегородской области, результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 7 - Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных образований Нижегородской области

№ п/п	Наименование МР (МО/ГО)	Вид ОН					
		Здание	Машино-места	ОН С	Помещение	Сооружения	Итог
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ардатовский муниципальный округ	10081	0	34	4194	1068	15377
2	Городской округ город Арзамас	37878	0	146	69039	4898	111961
3	Балахнинский муниципальный округ	39180	0	81	29106	1999	70366
4	Богородский муниципальный округ	40274	0	233	20940	2755	64202
5	Большеболдинский муниципальный округ	3863	0	10	2864	470	7207
6	Большемурашкинский муниципальный округ	6460	0	13	3529	711	10713
7	Городской округ город Бор	77459	0	356	48073	2843	128731
8	Бутурлинский муниципальный округ	7100	0	10	3240	654	11004
9	Вадский муниципальный округ	5574	0	12	4032	800	10418
10	Варнавинский муниципальный округ	3735	0	8	2533	206	6482
11	Вачский муниципальный округ	10992	0	27	4607	546	16172
12	Ветлужский муниципальный округ	5958	0	18	4231	262	10469
13	Вознесенский муниципальный округ	8431	0	9	3468	516	12424
14	Володарский муниципальный округ	17150	0	55	19574	1102	37881
15	Городской округ Воротынский	10259	0	27	4447	678	15411
16	Воскресенский муниципальный округ	10930	0	130	3297	1052	15409
17	Городской округ город Выкса	35910	0	418	28994	2758	68080
18	Гагинский муниципальный округ	5195	0	0	2604	560	8359

№ п/п	Наименование МР (МО/ГО)	Вид ОН					
		Здание	Машино-места	ОН С	Помещение	Сооружения	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
19	Городецкий муниципальный округ	30604	0	204	36670	2209	69687
20	Дальнеконстантиновский муниципальный округ	21163	0	60	5942	1140	28305
21	Городской округ город Дзержинск	59632	0	127	113952	6146	179876
22	Дивеевский муниципальный округ	8270	0	80	4852	642	13844
23	Городской округ город Саров	5841	0	119	49498	3214	58672
24	Княгининский муниципальный округ	6033	0	27	3798	420	10278
25	Ковернинский муниципальный округ	7499	0	31	4440	551	12521
26	Краснобаковский муниципальный округ	8043	0	23	6309	808	15183
27	Краснооктябрьский муниципальный округ	7382	0	4	731	323	8440
28	Кстовский муниципальный округ	47969	0	270	68373	6901	123513
29	Городской округ город Кулебаки	24546	19	34	15603	880	41063
30	Лукояновский муниципальный округ	12023	0	7	6070	671	18771
31	Лысковский муниципальный округ	17182	0	242	12749	992	31165
32	Городской округ Навашинский	9763	0	28	6431	823	17045
33	Городской округ город Нижний Новгород	114728	0	902	762049	26446	908882
34	Павловский муниципальный округ	33160	0	146	26957	1723	61986
35	Городской округ город Первомайск	7078	0	10	7114	828	15030
36	Городской округ Перевозский	6887	0	45	5000	793	12725
37	Пильнинский муниципальный округ	9977	0	4	4310	683	14974
38	Починковский муниципальный округ	13442	0	20	5683	1113	20258
39	Городской округ Семеновский	22357	0	87	11919	1277	35640
40	Сергачский муниципальный округ	14341	0	10	6677	993	22021
41	Сеченовский муниципальный округ	5952	4757	11	2721	1302	9986
42	Городской округ Сокольский	7878	0	19	5214	458	13569

№ п/п	Наименование МР (МО/ГО)	Вид ОН					
		Здание	Машино-места	ОН С	Помещение	Сооружения	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
43	Сосновский муниципальный округ	9996	0	25	3213	929	14163
44	Спасский муниципальный округ	5641	0	11	1987	540	8179
45	Тонкинский муниципальный округ	2729	0	5	2131	118	4983
46	Тоншаевский муниципальный округ	4705	0	9	4649	248	9611
47	Уренский муниципальный округ	10162	0	67	7481	919	18629
48	Городской округ город Чкаловск	11862	0	89	8210	1060	21221
49	Шарангский муниципальный округ	4426	0	4	2886	116	7432
50	Шатковский муниципальный округ	8449	0	18	6387	798	15652
51	Городской округ город Шахунья	11471	0	39	14203	626	26339
52	Нижегородская область	1	0	0	0	6	7
53	Общее количество ОО	907621	4776	4364	1482981	90574	2490316

Далее, на примере одного объекта оценки, представлены сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 1 января 2023 года:

Таблица 8 - Сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке на примере одного объекта недвижимости

Кадастровый номер	52:18:0010485:375
Кадастровый квартал	52:18:0010485
Вид объекта недвижимости	Помещение
Площадь	48.8
Дата постановки на учет	05.07.2011
Наименование	Квартира
Назначение сооружения	
Назначение здания	Многоквартирный дом
Назначение помещения	Жилое
Тип помещения	Квартира
Кадастровый номер здания(в котором помещение)	52:18:0010485:53

Кадастровые номера ЗУ, в пределах которых расположен данный ОН	
Год завершения строительства	1987
Год ввода в эксплуатацию	1987
Количество надземных этажей	9
Количество подземных этажей	
ОКАТО	22401382000
ОКТМО	22701000
КЛАДР	5200000100000
Почтовый индекс	
Код региона	52
Тип района	
Название района	
Тип города	г
Название города	Нижний Новгород
Тип городского района	р-н
Название городского района	Сормовский
Тип сельсовета	
Название сельсовета	
Тип населенного пункта	
Название населенного пункта	
Тип улицы	пр-кт
Название улицы	Кораблестроителей
Тип элемента планировочной структуры	
Название элемента планировочной структуры	
Тип дома	д
Номер дома	22
Тип корпуса	корп
Название корпуса	4
Тип строения	
Название строения	
Тип квартиры	кв
Номер квартиры	36

Неформализованное описание	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Сормовский, пр-кт Кораблестроителей, д 22, корп 4, кв 36
Иное описание адреса	
Материалы стен	Крупнопанельные
Класс конструктивной системы	КС-3
Группа капитальности	I и (или) II
Параметры сооружения (описание)	
Номера этажей на которых расположено помещение	Этаж 8
Культурное наследие	
Кадастровая стоимость предыдущего тура	2179772,05
Дата определения кадастровой стоимости	
Номер акта об утверждении кадастровой стоимости	326-13-544129/20
Дата акта об утверждении кадастровой стоимости	12.10.2020
Наименование документа об утверждении кадастровой стоимости	Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (здания, помещения, единых недвижимых комплексов, машино-мест, предприятий как имущественных комплексов)
Степень готовности в процентах	

2.8 Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости

Датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки (далее - дата определения кадастровой стоимости), является день, по состоянию на который сформирован перечень (пункт 4 статьи 14 Федерального Закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Дата определения кадастровой стоимости: 01.01.2023.

2.9 Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости

2.9.1 Общие допущения

1. Отчет составлен в соответствии с Требованиями к отчету об итогах государственной кадастровой оценки, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.06.2022 № П/0225.

2. Работники, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, соответствуют основным требованиям к работникам бюджетного учреждения в соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона №237-ФЗ.
3. Работники, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие Отчет, соответствуют основным требованиям к работникам бюджетного учреждения в соответствии с частями 1 и 2 статьи 10 Федерального закона №237-ФЗ.
4. 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, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности.
5. Данные, приведенные в Отчете, являются достоверными, точными и могут быть использованы только для целей государственной кадастровой оценки.
6. 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.
7. Исполнители не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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 отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.
12. 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.
13. 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 01.01.2023 г.

14. Государственная кадастровая оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2023 г. Изменение состояния рынка недвижимости после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.
15. 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.
16. Работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, осмотр объектов оценки не проводился.
17. В соответствии с Указаниями кадастровая стоимость определяется для всех объектов оценки, не смотря на возможные ограничения в их использовании
18. При определении кадастровой стоимости используются данные, включенные в фонд 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.
19. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения. Информация, полученная от организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований, Управления 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 (в том числе информация о наличии технических ошибок, содержащихся в Перечне, предоставленном ранее) отражается в Отчете, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки и может использоваться при проведении оценки.
В соответствии с пунктом 5 Методических указаний «Информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату определения кадастровой стоимости, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату определения кадастровой стоимости».
Вся информация, полученная в письменном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя работ, рассматривалась как достоверная.
20. Результаты государственной кадастровой оценки действительны только на дату определения стоимости. Учреждение не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на кадастровую стоимость объектов оценки.
21. Заключение о стоимости относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов оценки является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете.
22. Учреждение не проводило специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую и

технологическую экспертизу объектов недвижимости, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизы.

23. Исполнители, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не отвечают за результаты предыдущих туров кадастровой оценки, проведенных иными организациями. Возможные существенные отклонения результата настоящей кадастровой оценки от результата предыдущей кадастровой оценки не являются обоснованием некорректно выполненных расчетов кадастровой стоимости.
24. Специалисты Учреждения не отвечают за результаты инвентаризации объектов, в том числе, за установление инвентаризационной стоимости. Возможные существенные отклонения результата настоящей кадастровой оценки от результата инвентаризационной стоимости не являются обоснованием некорректно выполненных расчетов кадастровой стоимости.
25. Отсутствие копий правоустанавливающих для 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 и целей налогообложения и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки для целей установления кадастровой стоимости и для целей налогообложения недостоверными.
26. В соответствии с пунктом 2 Методических указаний определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Группировка объектов недвижимости является составной частью мероприятий по определению кадастровой стоимости (п. 15 Указаний) и направлена на выбор метода (способа, модели) расчета величины кадастровой стоимости конкретного объекта оценки. В общем случае на выбор метода расчета кадастровой стоимости оказывают влияние:

- вид функционального использования объекта;
- включенность объектов определенного функционального назначения в рыночный оборот;
- закономерности (факторы), определяющие цену объекта на рынке.

Для целей кадастровой оценки под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием. При этом под фактически разрешенным использованием объекта недвижимости понимается фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

Указание вида фактического использования объекта недвижимости является обязательной частью процесса обработки бюджетным учреждением информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Информация о виде использования объекта недвижимости содержится:

- в полях, описывающих объекты оценки, имеющих вид «Здание»:
 - а) Building_name (Наименование);
 - б) AssigmentBuilding (Назначение здания). По Классификатору dAssBuilding «Назначение зданий»: «нежилое здание», «жилой дом», «многоквартирный дом»;
- в полях, описывающих объекты оценки, имеющих вид «Сооружение»:

- а) Name (Наименование);
- б) Assignment_Name (Назначение сооружения);
 - в поле AssignmentName (Проектируемое назначение), описывающих объекты оценки, имеющих вид «Объект незавершенного строительства»;
 - в полях, описывающих объекты оценки, имеющих вид «Помещение»:
- а) AssignmentCode (Назначение помещения: жилое/нежилое);
- б) ObjectType (Тип родительского объекта);
- в) AssignmentBuilding (Назначение здания – родительского объекта).

В тоже время, анализ Перечня объектов недвижимости на 01.01.2023 свидетельствует о недостаточности данных для группировки объектов с целью построения моделей оценки для групп объектов. Указания предполагают использование сведений для определения вида использования объекта (п 3.2 Указаний). Вид использования объекта недвижимости определяется 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.

При группировке объектов недвижимости Исполнитель использовал все указанные дополнительные источники сведений для определения вида фактического использования объекта недвижимости. При определении фактического вида использования приоритет отдавался информации, содержащейся в Перечне объектов недвижимости на 01.01.2023, в случае наличия дополнительной информации по объекту, противоречащей данным Перечня объектов недвижимости на 01.01.2023, фактический вид использования определялся Исполнителем в ходе индивидуального разбора объекта с учетом всей имеющейся собранной и обработанной информации, необходимой для определения кадастровой стоимости согласно статье 12 Закона о государственной кадастровой оценке.

27. В соответствии с пунктом 11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства. При проведении массовой оценки Учреждение не может объективно измерить влияние таких ограничений (обременений) на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. Поэтому в рамках настоящего отчета следует считать, что все виды объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Нижегородской области, имеющие ограничения (обременения), установленные в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, отсутствуют, а влияние этого ценообразующего фактора стремится к нулю ввиду того, что он одновременно может являться как ценоповышающим, так и ценопонижающим.
28. 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.

29. Отчет представляет собой документ, составленный в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке.
30. 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.
31. Расчеты, выполненные при определении кадастровой стоимости, производились с использованием специального программного обеспечения – Информационная система «Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости Нижегородской области» (далее – «ИС ГКО НО»)¹ и пакета прикладных программ Microsoft Office.
32. 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. 3,4,5 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.

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

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

¹Контракт №6.23-ОК от 24.04.2023 г. на выполнение работ по развитию информационной системы «Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости Нижегородской области»

объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены в составе Перечня объектов недвижимости, а также в процессе проведения работ по кадастровой оценке.

2. Источником информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки является Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 N П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости». Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, передан в электронном виде в формате *.xml и приведен в Приложении «1. Исходные данные/П 1.3. Сведения об объектах недвижимости, содержащихся в перечне» к настоящему Отчету.
3. При наличии ошибок и опечаток в качественных и количественных характеристиках в исходном Перечне объектов оценки, в рамках данной работы, с учетом большого количества объектов оценки, а также предполагаемого назначения результатов оценки, по причине отсутствия прав у Исполнителей, осуществляющих определение кадастровой стоимости, на внесение изменений в ЕГРН, данные опечатки и ошибки не исправлялись.
4. Дополнительно производится учет состояния здания на основе сведений, предоставленных органами местного самоуправления и данными официального сайта Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (<https://www.reformagkh.ru/>). На основании полученных ответов, а также информации, размещенной на сайте Реформа ЖКХ при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости учитывается принадлежность объекта оценки к аварийному (ветхому) жилью:
 - степень физического износа объектов оценки, отнесенных к «аварийным», принимается на уровне 81% как среднее значение для объектов недвижимости в аварийном состоянии. Если здание аварийное, то аварийными считаются все помещения, в нем располагающиеся;
 - - степень физического износа объектов оценки, отнесенных к «ветхим», принимается на уровне 70% - как среднее значение для объектов недвижимости в ветхом состоянии.
5. Учет аварийного состояния помещений производился следующим образом: в случае признания здания аварийным все помещения, расположенные в нем, так же признавались аварийными.
6. Для объектов оценки с переменной этажностью устанавливалось значение максимальной этажности, указанной в Перечне для этого объекта.
7. Если объект оценки относится к объекту незавершенного строительства с неизвестной степенью готовности, то степень готовности объекта принимается на основании сведений, представленных в Бюджетное учреждение Органами местного самоуправления, полученных в рамках подготовки к ГКО (П1. Исходные данные\П 1.5 Исходные данные, использованные для определения значений ЦОФ\1.5.1. Органы местного самоуправления\). Иначе степень готовности принимается в размере 50%, как среднее между 0 и 100%.
8. В перечне объектов оценки, присутствуют объекты недвижимости без однозначно определенного материала стен. Исполнителем была проведена работа по уточнению данной характеристики. В случае, если характеристику – материал стен

установить невозможно, в расчет бралась характеристика материала стен как наиболее вероятную, выявленная на основании анализа Перечня объектов оценки в зависимости от этажности, площади и года постройки. В случае перечисления нескольких материалов в расчет принимался первый по наименованию, как наиболее весомый.

9. Для Объектов оценки, по которым в предоставленном перечне объектов оценки указан материал «Стены» или «Иные», устанавливался материал стен – «Из прочих материалов», класс конструктивной системы – «КС-3».
10. Нежилые помещения с отсутствующей информацией об этаже расположения для целей определения кадастровой стоимости признаются расположенными на 1 этаже.
11. В случае отсутствия у объектов оценки (помещений) качественных характеристик (материал стен, год постройки, количество наземных этажей здания, в котором расположено помещение), наследование таких характеристик происходило от «родительского» объекта. Если у «родительского» объекта отсутствовали качественные характеристики, или у Объекта оценки отсутствовала информация о «родительском» объекте, использовалась обработанная информация, которая получена в том числе и из открытых источников.
12. При отсутствии уточняющих сведений о параметрах объектов оценки и их значений в перечне объектов оценки, специалисты Учреждения использовали информацию документов технической инвентаризации (при наличии).
13. В виду отсутствия однозначной достаточной и достоверной информации о наличии центральных коммуникаций по каждому объекту оценки для сельских населенных пунктов (СНП) информация о наличии/отсутствии каждого вида коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведения) запрашивалась в органы местного самоуправления и отражалась в целом по населённому пункту муниципального образования, в котором расположены Объекты оценки. Для городских населенных пунктов (ГНП) наличие/отсутствие центральных коммуникаций определены в отношении кадастровых кварталов исходя из характера застройки, информация о которой получена из открытых источников, в том числе из документации о градостроительном планировании. Для объектов оценки, по которым информация о наличии центральных коммуникаций не была получена, но они необходимы для функционирования объектов недвижимости в соответствии с их назначением, принято допущение об их наличии.
14. В перечне объектов оценки присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, что приводит к невозможности геопривязки. Специалистами Учреждения в качестве местоположения объектов оценки принято местоположение геометрического центра кадастрового квартала.
15. Для объектов оценки (сооружения), у которых по данным ЕГРН отсутствуют значения площади и (или) установлено значение «0», объема, протяженности или иных параметров, в расчетах используются: площадь равная 1 кв. м., объем равному 1 куб. м, протяженность равная 1 м.
16. При отсутствии информации о годе постройки и годе ввода в эксплуатацию зданий, сооружений и машино-мест определение их физического износа производилось исходя из среднего срока экономической жизни объекта оценки и в данном случае износ принимался на уровне 50% (среднее между 0 и 100%).

17. Согласно п.46.4 Методических указаний принимается допущение, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 до 100 процентов от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 процентам, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 процентам.
18. 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.
19. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
20. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, которые могут оказать влияние на итоговую величину кадастровой стоимости объектов оценки.
21. 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.
22. 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.
23. Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется из допущения, что в соответствии с определенными (установленными) для него видами использования и назначением или наименованием, объект используется наиболее эффективно, что в свою очередь приводит к максимизации его стоимости.
24. При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением или наименованием может быть продолжено без нарушения требований земельного законодательства и законодательства в сфере градостроительной деятельности.

2.9.3 Допущения, касающиеся информации об использованных объектах недвижимости, представленных на рынке недвижимости, в том числе о количественных и качественных характеристиках таких объектов

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. 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.
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.
4. Для описания исходной рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов, в случае отсутствия сведений о значениях ценообразующих факторов, производилось наследование характеристик объектов оценки объектам-аналогам. Отбор объектов оценки для наследования характеристик производился исходя из следующих критериев: кадастровый номер объекта-аналога, адрес объекта-аналога, назначение объекта-аналога, площадь объекта аналога.
5. В случае расхождения информации о величине площади объекта недвижимости, указанной в тексте объявления, со значением площади объекта недвижимости, содержащегося в перечне объектов оценки, работниками бюджетного учреждения принималась к расчету информация, указанная в тексте объявления, как достоверная.
6. Все иллюстративные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
7. Учреждение не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты-аналоги. Объекты-аналоги и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
8. Предложения о продаже объектов недвижимости, вовлекаемые в оборот на открытом рынке и реализуемые через рекламные объявления, принимаются без учета НДС.

2.9.4 Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости

1. При группировке объектов недвижимости Исполнитель руководствовался комплексной информацией и в каждом конкретном случае принимал решение в зависимости от объема и характера предоставленной информации.
2. Основанием для присвоения номера группы (отнесения объектов оценки в ту или иную группу) служили данные о виде объекта недвижимости, его назначении, наименовании, описательном адресе и прочие косвенными данными,

- позволяющими отнести объект к той или иной группе, служили данные о площади объектов, материале ограждающих конструкций, этажности объектов и пр.
3. При проведении оценки, для целей группировки, использовано допущение, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами-аналогами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики.
 4. В случае противоречивости информации об основных характеристиках объекта недвижимости, работники ГБУ использовали дополнительные источники информации, такие как публичная кадастровая карта Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/>), открытые интернет-источники (сервисы «Яндекс.Карты» и «Яндекс.Панорама» (<http://maps.yandex.ru>), сервис «Гугл.Карты» и «Гугл.Панорама» (<https://www.google.ru/maps?>), онлайн-сервис 2ГИС (<https://2gis.ru/>) и данные отчета о рыночной стоимости, для более точного определения фактического использования объекта недвижимости и последующей его группировки.
 5. При отсутствии информации о наименовании и назначении объектов недвижимости для присвоения кода расчета, использовалась информация о виде разрешенного использования земельного участка, на котором они располагаются.
 6. В случае невозможности однозначного отнесения объекта оценки – помещения в ту или иную группу, группа определена исходя из группы объекта оценки – здания, в котором расположено данное помещение.
 7. В случае отсутствия у нежилых помещений связи с «родительским» объектом, группа у таких помещений определялась в соответствии с наименованием и назначением помещения, адресными характеристиками, а также была использована информация, содержащаяся в Перечне объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. В случае вхождения объекта недвижимости в данный Перечень, объекту присваивалась подгруппа 0400 «Объекты свободного назначения, предназначенные для коммерческого использования», как наиболее вероятное фактическое использование.
 8. При отсутствии информации о наименовании объектов недвижимости (пример: назначение объекта – «нежилое здание», наименование «здание») сотрудники ГБУ использовали информацию, содержащуюся в Перечне объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. В случае вхождения объекта недвижимости в данный Перечень, объекту присваивалась подгруппа 0400 «Объекты свободного назначения, предназначенные для коммерческого использования», как наиболее вероятное фактическое использование.
 9. В случае невозможности однозначного отнесения объекта оценки в ту или иную группу объекты недвижимости относились к подгруппе 0907 «Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно».
 10. Для помещений с наименованием «Нежилое помещение», с назначением «нежилое», специалисты Учреждения использовали неформализованное описание об объекте. (пример: объект с КН 52:03:0120008:1197 «помещение», описание адреса Нижегородская обл., г. Шахунья, ул. Пархоменко, д.28, гараж № 213, был отнесен в подгруппу 0303).
 11. Объектам недвижимости с назначением «Жилое» или «Нежилое» и наименованием «Жилой дом», «Дачный дом», которые расположены на

территории садоводческих, огороднических товариществ, была присвоена подгруппа 0206.

12. Учреждением самостоятельно добавлены коды функциональных групп в дополнение к уже имеющимся кодам (Приложение № 2 Методических указаний) с учетом специфики рынка объектов недвижимости региона.

2.9.5 Допущения, касающиеся присвоения кода ОКТМО

1. Распределение объектов недвижимости, осуществлялось с помощью определения местоположения на основе кодов Общероссийского классификатора территорий муниципальных образований (ОКТМО). Для целей Отчета принято допущение, что код ОКТМО является необходимым и достаточным с точностью до уровня «Населенный пункт», «Район». Справочник ОКТМО Нижегородской области по состоянию на 01.01.2023 был взят с сайта Федеральной службы государственной статистики (<https://rosstat.gov.ru/opendata/7708234640-oktmo>).
2. В перечне объектов оценки встречаются несоответствия описания местоположения объектов недвижимости с их фактическим местоположением, в связи с этим Исполнителем приняты следующие допущения по присвоению кода ОКТМО:
 - Если у объекта оценки есть координаты (в графической части перечня объектов оценки), и в «Неформализованном описании» указан населенный пункт, то данному объекту оценки присваивался код ОКТМО того населенного пункта, в котором он располагается в соответствии с координатами;
 - Если у объекта оценки есть координаты (в графической части перечня объектов оценки), а в «Неформализованном описании» не указан населенный пункт, но объект оценки расположен в пределах границ населенного пункта, то данному объекту оценки присваивался код ОКТМО того населенного пункта, в границах которого он располагается в соответствии с координатами;
 - Если «Неформализованное описание» объектов оценки и/или структурированный адрес не соответствует координатам объекта оценки (в графической части перечня объектов оценки), то им проставлялся код ОКТМО, определенный на основании координат объекта оценки;
 - Если у объекта оценки есть координаты (в графической части перечня объектов оценки), а объект оценки расположен за пределами границ населенного пункта, то данным объектам проставлялся код ОКТМО соответствующего муниципального образования (округа);
 - В случае, когда у объекта оценки отсутствуют координаты (в графической части перечня объектов оценки), а в «Неформализованном описании» указан населенный пункт, и кадастровый квартал в границах населенного пункта, то код ОКТМО проставлялся в соответствии с указанным населенным пунктом;
 - В случае, когда у объекта оценки отсутствуют координаты (в графической части перечня объектов оценки), а в «Неформализованном описании» и/или в структурированном адресе не указан населенный пункт, то данным объектам проставлялся код ОКТМО соответствующего муниципального образования (округа);
 - В случае, когда у объекта оценки отсутствуют координаты (в графической части перечня объектов оценки), а в «Неформализованном описании» указан

населенный пункт, но при этом кадастровый квартал не входит в границы населенного пункта (межселенная территория), то данным объектам проставлялся код ОКТМО соответствующего муниципального образования (округа);

- В случае, когда в «Неформализованном описании» и/или структурированном адресе объектов оценки указан населенный пункт, которого нет в «реестре административно-территориальных образований, городских и сельских населенных пунктов Нижегородской области», то данным объектам проставлялся код ОКТМО соответствующего муниципального образования (округа).
- В случае выявления несоответствия описания местоположения объектов недвижимости и кадастрового номера (несоответствия характеристик кадастрового номера, кадастрового квартала, адреса), данные объекты были проанализированы с учетом сведений дополнительных источников: публичная кадастровая карта (<http://rosreestr.ru/Portal>), интернет источники (Яндекс карты – <http://yandex.ru>, Гугл.карты - <https://www.google.ru/maps>, 2ГИС) и др. Исполнитель руководствовался комплексной информацией и в каждом конкретном случае принимал решение в зависимости от объема и характера имеющейся информации.

2.9.6 Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости

1. При проведении государственной кадастровой оценки работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были отражены в перечне объектов оценки. По некоторым оцениваемым объектам предоставлена неполная информация, затраты на строительство принимались наиболее вероятными с точки зрения анализа имеющихся аналогов, в случае, если справочник содержит несколько равнозначных к применению расценок.
2. Для нежилых помещений при отсутствии кадастрового номера родительского объекта, включенных в Перечень, определять кадастровую стоимость таких помещений с использованием среднего удельного показателя кадастровой стоимости помещений, имеющих такой же код объекта в кадастровом квартале, соответствующему адресному описанию объекта недвижимости. В случае отсутствия в данном кадастровом квартале помещений с таким же кодом расчета вида использования, брать в расчет средний удельный показатель кадастровой стоимости помещений, имеющих такой же код объекта в данном кадастровом районе.
3. Для нежилых помещений с наличием кадастрового номера родительского объекта, который отсутствует среди объектов недвижимости, включенных в Перечень, определять кадастровую стоимость таких помещений с использованием среднего удельного показателя кадастровой стоимости помещений, имеющих такой же код объекта в кадастровом квартале, соответствующему адресному описанию объекта недвижимости. В случае отсутствия в данном кадастровом квартале помещений с

таким же кодом расчета вида использования, брать в расчет средний удельный показатель кадастровой стоимости помещений, имеющих такой же код вида использования в данном кадастровом районе.

4. Нежилые помещения в многоквартирных домах (группы 0102) рассматривались как торговые, если:
 - Данные помещения присутствуют в Перечне объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;
 - Этаж расположения указан как 1, подвал, цоколь либо сочетание данных наименований.
5. Нежилые помещения в многоквартирных домах (группы 0102) рассматривались как офисные, если:
 - Данные помещения присутствуют в Перечне объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;
 - Этаж расположения указан выше первого (либо смешанная этажность выше первого);
 - Этаж расположения указан как 1, при этом наименование объекта позволяет однозначно идентифицировать его как офисное.
6. Нежилые помещения в многоквартирных домах (группы 0102), которые отсутствуют в списке коммерческой недвижимости, рассматривались как хозяйственные и подсобные помещения.
7. Для оценки жилых помещений, при отсутствии значения ценообразующих факторов, кадастровая стоимость была определена с использованием среднего удельного показателя кадастровой стоимости жилых помещений в кадастровом квартале, соответствующему адресному описанию объекта недвижимости. В случае отсутствия в данном кадастровом квартале жилых помещений, в расчетах был использован средний удельный показатель кадастровой стоимости жилых помещений по кадастровому району.
8. Для сооружений у которых отсутствуют все характеристики для расчета, в качестве основной характеристики принималось среднее значение по соответствующей группе в кадастровом квартале.
9. Для расчета экономического устаревания, при наличии противоречивых данных между кадастровым кварталом и текстовым описанием местоположения объекта, в качестве основополагающего принималось текстовое описание.
10. В связи с тем, что в справочниках КО-Инвест не всегда имеются аналоги с подходящей площадью/объемом, применялись минимальные/максимальные поправки на разницу в площади/объеме, указанными в рекомендациях по использованию справочников.
11. В связи с тем, что в справочниках КО-Инвест не всегда имеются аналоги с подходящей этажностью, для расчетов применялись объекты-аналоги, наиболее подходящие по площади/объему.
12. В связи с тем, что в справочниках КО-Инвест не всегда имеются аналоги с подходящими конструктивными системами, для расчетов применялись объекты-аналоги, наиболее подходящие по площади/объему.
13. При определении кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства был применен сравнительный подход, метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости. Метод УПКС предполагает определение

кадастровой стоимости произведением среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения, определенного с учетом местоположения, на его площадь.

2.9.7 Допущения, касающиеся моделей определения кадастровой стоимости

1. Построение статистических моделей расчета стоимости объектов оценки осуществлялось с использованием специализированного программного обеспечения «ИС ГКО НО».
2. В процессе анализа качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется проверка статистической значимости моделей. Статистическая значимость модели определяется средствами программного комплекса «ИС ГКО НО» и программного продукта Microsoft Excel на основании данных обучающей выборки с использованием критерия Фишера, t-критерию Стьюдента. При этом обучающая выборка представляет собой выборку объектов-аналогов, на основе которой проводится калибровка статистической модели оценки кадастровой стоимости.
3. Модель обладает приемлемым качеством, если ее показатели качества находятся в пределах: расчетное значение по t-критерию Стьюдента превышает табличное значение; коэффициент детерминации $\geq 0,6$; средняя ошибка аппроксимации $\leq 30\%$; расчетное значение по F-критерию Фишера превышает табличное значение.
4. При определении кадастровой стоимости объектов оценки все ценообразующие факторы были стандартизированы. Значения и присвоенные коды для каждого ценообразующего фактора, использованного в модели, приведены в Приложении П 2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости\ П 2.1.Сведения о ЦОФ, использованных при определении КС
5. При отсутствии значений ценообразующих факторов в предоставленных муниципальными образованиями Нижегородской области сведениях о ценообразующих факторах, в качестве источника принимается информация по состоянию на 01.01.2022 г., полученная из фонда данных отчетов государственной кадастровой оценки, Отчет №01-ГКО-52-2022 «Об итогах проведения государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2022 г.».
6. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в программном продукте Microsoft Excel в соответствии с общепринятыми округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

2.9.8 Допущения, касающиеся результатов определения кадастровой стоимости

1. Итоговая величина стоимости объектов оценки выражена в рублях Российской Федерации. Все полученные результаты, включая промежуточные, округлялись до двух знаков после запятой (т.е. до копеек).
2. В рамках настоящего Отчета все полученные результаты не включают налог на добавленную стоимость.

Прочие допущения, использованные в рамках работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, приведены далее в тексте Отчета.

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 влияющей на их стоимость)

Разделом IV. Указаний определено, что для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость.

3.1.1 Информация о внешней среде объектов недвижимости

3.1.1.1 Обзор социально-экономического состояния Российской Федерации за 2022 год

В связи с тем, что макроэкономическая ситуация в Российской Федерации оказывает существенное влияние на развитие рынка недвижимости, далее приведен обзор ситуации в экономике Российской Федерации в 2021- 2023 г.г.

Обзор выполнен на основании анализа следующих источников информации:

- Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru.
- Официальный сайт Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru>
- Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации <https://cbr.ru/>

Таблица 9 - Основные экономические и социальные показатели²

	2022 г.	В % к 2021 г.	Справочно 2021 г. в % к 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151455,6 ¹⁾	97,9	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы		99,0 ²⁾	103,2
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	16418,5	105,9	107,8

²Информация о социально-экономическом положении России. январь 2022 года. / Сайт «rosstat.gov.ru» - [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_01-2023.htm

1) Первая оценка.							
2) Оценка.							
3) Информация за январь-декабрь 2022 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 10 марта 2023 года.							
	Январь 2023 г.	В % к		Справочно			
		январю 2022 г.	декаб рю 2022 г.	январь 2022 г. в % к			
				январю 2021 г.	декабрю 2021 г.		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	72,1	107,8	70,8		
Индекс промышленного производства		97,6	80,6	108,0	79,0		
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	242,2	102,7	49,6	103,4	51,3		
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	12,2	118,0		181,5			
Грузооборот транспорта, млрд т-км	477,6	97,8	101,4	107,8	99,0		
в том числе железнодорожного транспорта	228,5	101,6	102,2	106,1	101,4		
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3372,7	93,4	79,8	103,1	76,4		
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1123,7	102,3	93,4	111,8 ⁴⁾	93,6 ⁴⁾		
Индекс потребительских цен		111,8	100,8	108,7	101,0		
Индекс цен производителей промышленных товаров		95,4	99,1	123,1	100,0		
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	82,9	98,5	76,4	102,4		
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	77,4	96,8	27,9	90,8		
4) Динамика уточнена в связи с корректировкой данных об объеме платных услуг населению за 2021-2022 годы.							
	2022 г.	В % к 2021 г.	Декаб рь	В % к		Справочно	
				декаб рю	ноябр ю	2021 г.	декабрь 2021 г. в % к

			2022 г.	2021 г.	2022 г.	в % к 2020 г.	декаб рю 2020 г.	ноябр ю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	64191 ⁵⁾	112,6	88468	112,6	140,1	111,5	112,3	139,9
реальная		99,0		100,6	139,0	104,5	103,6	138,8
5) Данные предварительные.								

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

Производство ВВП. Объем ВВП России за IV квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 106121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.

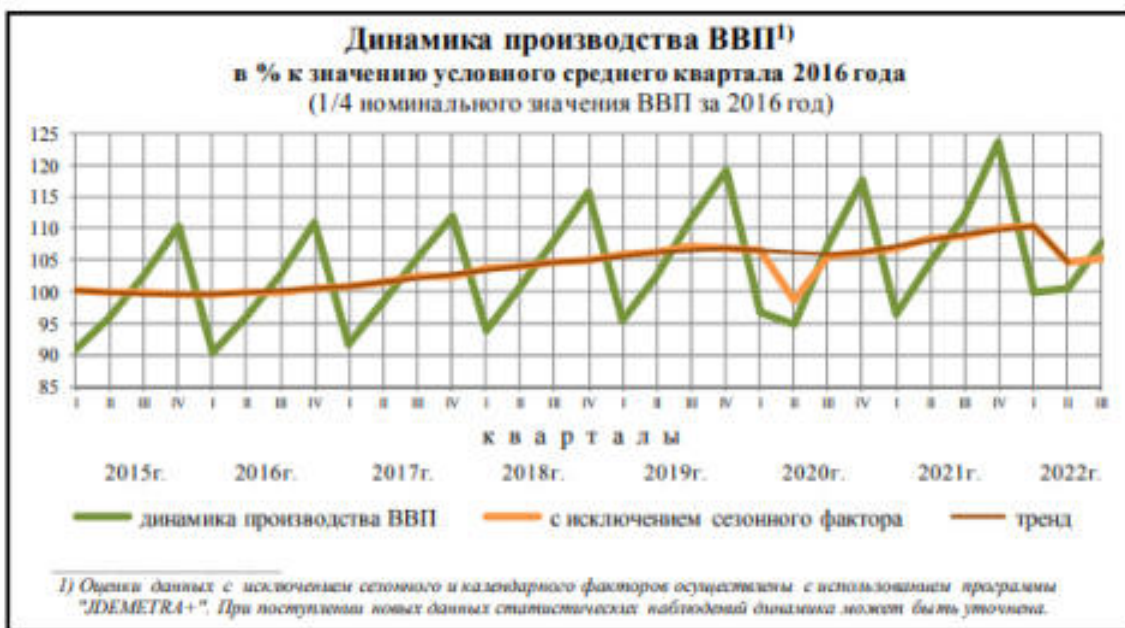


Рисунок 1 - Динамика производства ВВП) в % к значению условного среднего квартала 2016 года (1/4 номинального значения ВВП за 2016 год)3

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, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.⁴

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней

³Информация о социально-экономическом положении России за 2022 года. / Сайт «rosstat.gov.ru» - [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>

⁴О текущей ситуации в Российской экономике. Декабрь 2021- январь 2022 года. Сайт: www.economy.gov.ru - Электронный ресурс: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована около нулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий.⁵



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDEMETRA+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Рисунок 2 - Динамика производства ВВП) в % к значению условного среднего квартала 2016 года (1/4 номинального значения ВВП за 2016 год)⁶

⁵О текущей ситуации в Российской экономике. Декабрь 2021- январь 2022 года. / Сайт «www.economy.gov.ru» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/0220209.pdf>

⁶Информация о социально-экономическом положении России. январь-март 2021 года. / Сайт «rosstat.gov.ru» - [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1_12-01-2022.html

Динамика промышленного производства в 2022 году⁷

Объемы промышленного производства в декабре 2022 года сократились по сравнению с аналогичным периодом 2021 года на (-)4,3%. При этом по сравнению с ноябрем 2022 года отмечен рост на (+)10,9%. В целом в 2022 году промышленное производство снизилось на (-)0,6% по сравнению с 2021 годом.



Рисунок 3 - Индекс промышленного производства в % к среднемесячному значению 2019 года

При расчете индекса промышленного производства Росстат учитывает динамику выпуска продукции и оказания услуг в сырьевом секторе, обрабатывающих отраслях, тепло- и электроэнергетике, а также в отраслях, связанных с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений.

По сравнению с декабрем 2021 года добыча полезных ископаемых сократилась на (-)2,6%, обрабатывающие производства снизили объемы выпуска продукции на (-)5,7%, отрасли, связанные с водоснабжением и водоотведением, утилизацией отходов и ликвидацией загрязнений, – на (-)8,2%. Энергетический сектор показал нулевой рост.

В сырьевом секторе объемы добычи нефти и газа сократились по сравнению с декабрем 2021 года на (-)2,1%, добыча металлических руд – на (-)8,6%. Одновременно выросли объемы добычи угля – на (+)5,8%, а также прочих полезных ископаемых, включая камень, щебень и песок, – на (+)11,2%.

Среди обрабатывающих производств в наибольшей степени снизился выпуск автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на (-)47,4% к декабрю 2021 года, а также лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на

⁷Информация о Динамике промышленного производства в 2022 году- [Электронный ресурс]. <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/196621>

(-)30,7%. Одновременно на (+)24,2% к декабрю 2021 года выросло производство табачных изделий, на (+)10,4% - одежды.

Генерация электроэнергии снизилась по сравнению с декабрем 2021 года на (-)0,7%, выработка пара и горячей воды – на (-)1,4%.

По сравнению с ноябрем 2022 года положительную динамику показали все секторы промышленного производства. В наибольшей степени, энергетический сектор – (+)14,5%. Высокие темпы роста в энергетике связаны с отопительным сезоном (генерация электроэнергии увеличилась по сравнению с ноябрем 2022 года на (+)9,8%, выработка пара и горячей воды – на (+)21,7%).

Объемы выпуска в обработке выросли на (+)13,9% по сравнению с ноябрем 2022 года. Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки, (в том числе станкостроение, выпуск металлургического, горнодобывающего оборудования, сельскохозяйственной техники и т.п.) увеличилось на (+)54,8%, объем работ по ремонту и монтажу машин и оборудования вырос на (+)48,5%, выпуск компьютеров и компьютерной периферии, электронных и оптических изделий – на (+)41,1%, электрического оборудования – на (+)30,6%.

Добыча полезных ископаемых увеличилась по сравнению с ноябрем 2022 года на (+)5,5%. Угля добыто на (+)4,8% больше, чем в ноябре 2022 года, нефти и газа – на (+)3,6%, прочих полезных ископаемых, включая камень, щебень и песок, – на (+)8,5%. При этом добыча металлических руд снизилась по сравнению с ноябрем 2022 года на (-)4,5%.

В 2022 году по сравнению с 2021 годом рост объемов показал сырьевой – (+)0,8% и энергетический сектор – (+)0,1%. Добыча нефти и газа выросла в 2022 году на (+)0,7% к 2021 году, прочих полезных ископаемых, включая камень, щебень и песок, – на (+)5,6%. Генерация электроэнергии увеличилась в 2022 году по сравнению с 2021 годом на (+)0,6%.

Обрабатывающие производства в целом за 2022 год снизили объемы выпуска продукции на (-)1,3% по сравнению с 2021 годом.

В декабре 2022 года максимальный рост объемов производства продемонстрировали (по сравнению с декабрем 2021 года):

- выпуск табачных изделий – (+)24,2% (за 2022 год в целом выпуск табачных изделий сократился на (-)7,1%);
- добыча прочих полезных ископаемых (включая камень, щебень, песок и др.) – (+)11,2% (рост за 2022 год в целом – (+)5,6%);
- выпуск одежды – (+)10,4% (за 2022 год в целом рост выпуска на (+)2,1%);
- добыча угля – (+)5,8% (за 2022 год в целом добыча сократилась на (-)0,8%);
- производство мебели – (+)3,8% (за 2022 год в целом выпуск снизился на (-)2,6%);
- производство кокса и нефтепродуктов – (+)1,1% (за 2022 год в целом сокращение производства на (-)0,4%);
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – (+)1,1% (рост за 2022 год в целом – (+)7,0%);
- производство продуктов питания – (+)0,5% (рост за 2022 год в целом – (+)0,4%).

Снижение объема выпуска продукции наблюдалось в следующих отраслях (по сравнению с декабрем 2021 года):

- производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – (-)47,4% (в целом сокращение выпуска за 2022 год – (-)44,7%);
- выпуск лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – (-)30,7% (рост за 2022 год в целом – (+)8,6%);
- производство древесины – (-)19,1%, бумаги и бумажных изделий – (-)9,1%;
- производство текстильных изделий – (-)14,1% (снижение за 2022 год в целом – (-)8,3%);
- выпуск прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – (-)12,9% (снижение объемов производства за 2022 год в целом – (-)4,2%);
- производство прочей неметаллической минеральной продукции (включая стройматериалы и т.п.) – (-)10,3% (снижение за 2022 год в целом – (-)0,2%);
- ремонт машин и оборудования – (-)10,9% (за 2022 год в целом снижение на (-)4,8%);
- добыча металлических руд – (-)8,6% (снижение добычи за 2022 год в целом – (-)4,5%);
- производство компьютеров и периферии, оптических и электронных изделий – (-)8,2% (рост за 2022 год в целом – (+)1,7%);
- производство прочих готовых изделий – (-)6,2% (за 2022 год в целом выпуск сократился на (-)2,5%);
- производство электрического оборудования – (-)5,8% (за 2022 год в целом снижение объемов выпуска на (-)3,7%);
- производство химических веществ и химических продуктов – (-)5,4% (за 2022 год в целом снижение объемов выпуска на (-)3,8%);
- добыча нефти и газа – (-)2,1% (рост за 2022 год в целом – на (+)0,7%);
- производство напитков – (-)1,8% (рост за 2022 год в целом на (+)3,1%).

Индекс предпринимательской уверенности в добывающих отраслях незначительно вырос – на 0,3 п.п. за месяц (с (-)2,0% в ноябре 2022 года до (-)1,7% в декабре 2022 года). Число оптимистов, ожидающих в перспективе роста выпуска в добывающей промышленности, лишь на 1 п.п. выше, чем доля пессимистов. Однако более 80% руководителей занимают нейтральную позицию и не считают, что в ближайшие три месяца объем выпускаемой продукции изменится.

76% руководителей предприятий сырьевого сектора оценивают текущее экономическое положение своих бизнесов как стабильно удовлетворительное. Тем не менее доля пессимистов, негативно оценивающих экономическую ситуацию на своих предприятиях, увеличилась по сравнению с ноябрем на 2 п.п. и превышает число оптимистов на 6 п.п.).

Число руководителей-оптимистов, рассчитывающих на улучшение экономической ситуации на их предприятиях через полгода, превысило количество пессимистов на 4 п.п. и составило 13%. Большинство руководителей в добывающих отраслях оценивает перспективы нейтрально и рассчитывает, что в будущем ситуация на их предприятиях не ухудшится.

Индекс предпринимательской уверенности среди руководителей предприятий и компаний в обрабатывающих отраслях снизился на 0,3 п.п. (с (-)3,7% в ноябре 2022 года до (-)4,0% в декабре 2022 года). Число оптимистов, ожидающих увеличение выпуска продукции в ближайшие три месяца, по-прежнему, превышает долю пессимистов – 20% руководителей ожидают роста производства, 12% – снижения. Тем не менее большинство респондентов (68%) пока не отмечают существенных изменений. Одновременно 75%

руководителей оценивают текущее экономическое состояние их бизнесов, как удовлетворительное, а 68% уверены в стабильном функционировании их предприятий в ближайшие полгода. Однако 16% респондентов в обрабатывающих отраслях отметили наличие проблем у их предприятий (количество пессимистов превысило число оптимистов на 6 п.п.).

По мнению руководителей предприятий, ключевыми препятствиями для роста являются неопределенность экономической ситуации (это отметили более 40% респондентов в сырьевых отраслях и более 60% – в обрабатывающих производствах), высокий уровень налогообложения (более четверти респондентов из сырьевого сектора и 34% – из обрабатывающих отраслей), нехватка финансовых средств (23% и 30% респондентов соответственно) и недостаточный спрос на внутреннем рынке (23% и 40% соответственно).

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд. рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд. рублей.



Рисунок 4 - Индекс производства продукции сельского хозяйства в % к среднемесячному значению 2019 года

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12865,5 млрд. рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд. рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.



Рисунок 5 - Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в % к среднемесячному значению 2019 года

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2022 г. зданий 95,2% составляют здания жилого назначения.

Таблица 10 - Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий по их видам в 2022 году

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс. м ³	Общая площадь зданий, тыс. м ²
Введено в действие зданий	434060	695239,1	160166,2
в том числе: жилого назначения	413010	467830,2	126675,5
нежилого назначения	21050	227408,9	33490,6
из них зданий:	2977	47900,1	5052,0
промышленных			
сельскохозяйственных	3388	35560,2	5141,4
коммерческих	6431	61814,8	8678,6
административных	1016	8633,4	1700,4
учебных	848	24027,5	5249,5
здравоохранения	774	5561,9	1240,4
других	5616	43911,0	6428,4

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 января 2023 г.), выделены ассигнования в размере 1020,9 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 900,8 млрд рублей, на строительство 1145 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 275 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 200 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 96 объектов, из них 76 - на полную мощность, 20 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 108,9 млрд рублей. На 1 января 2023 г. полностью профинансировано 820 объектов. На 302 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В декабре 2022 г. возведено 2,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 9,9 тыс. жилых домов. Всего построено 175,0 тыс. новых квартир.

В 2022 г. возведено 11,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 401,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1,290 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 57,2 млн. кв. метров, или 55,7% от общего объема жилья, введенного в 2022 году.



Рисунок 6 - Динамика ввода в действие жилых домов в % к среднемесячному значению 2019 года

В 2022 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 1204 места, мотели на 149 мест, кемпинги на 22 места, 51 плавательный бассейн с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 30 спортивных сооружений с искусственным льдом, 152 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 221,4 тыс. кв. метров, стадионы на 12,7 тыс. мест.

Транспорт

Грузооборот по видам транспорта

Таблица 11 - Грузооборот по видам транспорта

	2022 г		Декабрь 2022 г., млрд т- км	В % к		Справочно		
	млрд т-км	в % к 2021 г.		декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.	2021 г. в % к 2020 г	декабрь 2021 г. в % к	
							декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
Грузооборот транспорта	5555,	97,4	470,4	95,4	102,3	105,6	102,9	101,3
в том числе: железнодорожного	2637,3	99,9	223,1	100,6	100,7	103,7	97,8	98,1
автомобильного	290,6	101,8	25,7	101,9	102,9	105,0	104,5	102,4
морского	44,7	101,8	4,1	106,0	116,3	103,3	109,1	101,0
внутреннего водного	64,9	91,9	1,6	71,7	40,7	109,9	125,8	52,2
воздушного (транспортная авиация)1)	2,8	30,7	0,2	21,3	113,0	129,2	125,1	104,7
трубопроводного	2514,8	94,8	215,7	90,3	105,0	107,4	107,6	105,2

1) По данным Росавиации.

Пассажирские перевозки.

Таблица 12 - Пассажирооборот транспорта общего пользования

	2022 г		Декабрь 2022 г., млрд т- км	В % к		Справочно		
	млрд т-км	в % к 2021 г.		декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.	2021 г. в % к 2020 г	декабрь 2021 г. в % к	
							декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
Пассажирооборот транспорта общего пользования1)	440,3	101,1	34,4	102,9	104,4	139,3	145,0	102,3
в том числе: железнодорожного	124,0	119,0	9,0	126,3	102,1	132,6	127,6	110,7
Автомобильного (автобусы)	87,8	100,0	7,5	101,7	100,2	109,2	104,8	105,2
воздушного (транспортная авиация)2)	228,0	93,7	17,8	94,5	107,5	158,5	182,0	98,4

1) Включая внутренний водный и морской транспорт.

2) По данным Росавиации.



Рисунок 7 - Пассажирооборот транспорта общего пользования в % к среднемесячному значению 2019 года

Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42512,5 млрд. рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд. рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Рисунок 8 - Динамика оборота розничной торговли в % к среднемесячному значению 2019 года

В 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 4,6% (в 2021 г. - 95,4% и 4,6% соответственно), в декабре 2022 г. – 95,3% и 4,7% (в декабре 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

В 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 49,5%,

непродовольственных товаров – 50,5% (в 2021 г. – 47,0% и 53,0% соответственно), в декабре 2022 г. – 50,7% и 49,3% (в декабре 2021 г. – 47,5% и 52,5% соответственно).



Рисунок 9 - Динамика оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями, непродовольственными товарами в % к среднемесячному значению 2019 года

В 2022 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 12627,5 млрд. рублей, или 103,2% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. – на 1175,2 млрд. рублей, или 101,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Рисунок 10 - Динамика платных услуг населению в % к среднемесячному значению 2019 года

Оборот оптовой торговли в 2022 г. составил 121743,5 млрд. рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к 2021 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

В 2022 г. оборот оптовой торговли на 79,3% формировался организациями оптовой торговли (в 2021 г. - на 78,1%), оборот которых составил 96561,9 млрд. рублей, или 86,8% (в сопоставимых ценах) к 2021 году.



Рисунок 11 - Динамика оборота оптовой торговли в % к среднемесячному значению 2019 года

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 114,3% (в декабре 2021 г. - 100,6%, с начала года - 108,9%).

В декабре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2021 г. - на 1,4%). Цены на непродовольственные товары в декабре 2022 г. выросли на 0,1% (в декабре 2021 г. - на 0,6%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2022 г. увеличились на 2,0% (в декабре 2021 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2022 г. составила 20224,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,6% (с начала года - на 9,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,2%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,9%, в обрабатывающих производствах - 99,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 105,1%.

В 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 79076,4 млрд. рублей и увеличился на 12,2% по сравнению с 2021 годом.

Денежные **расходы** населения в 2022 г. составили 73324,3 млрд. рублей и увеличились на 8,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 61464,7 млрд. рублей, что на 8,6% больше, чем в 2021 году. В 2022 г. **прирост сбережений** населения составил 5752,1 млрд. рублей (в 2021 г. - 2998,8 млрд. рублей).



Рисунок 12 - Индексы цен и тарифов в декабре 2021 и 2022 годов на конец периода, в % к декабрю предыдущего года



Рисунок 13 - Индексы цен потребительских цен и цен производителей промышленных товаров на конец месяца, в % к предыдущему месяцу

В IV квартале 2022 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 100,8% и 101,6%. На первичном рынке жилья цены выросли от 1,1% на элитные квартиры до 1,7% на квартиры улучшенного качества. Одновременно квартиры среднего качества (типовые) подешевели на 0,1%. На вторичном рынке повышение цен

составило от 0,2% на квартиры низкого качества до 1,9% на квартиры среднего качества (типовые).



Рисунок 14 - Индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья в IV квартале 2022 года на конец периода, в % к III кварталу 2022 года

Доходы населения⁸

В 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 79076,4 млрд рублей и увеличился на 12,2% по сравнению с 2021 годом. Денежные расходы населения в 2022 г. составили 73324,3 млрд рублей и увеличились на 8,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 61464,7 млрд рублей, что на 8,6% больше, чем в 2021 году. В 2022 г. прирост сбережений населения составил 5752,1 млрд рублей (в 2021г. - 2998,8 млрд рублей).

⁸Доклад. Социально-экономическое положение России Москва 2022 год - [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>



Рисунок 15 - Динамика реальных показателей заработной платы и пенсий в % к среднемесячному значению 2019 года

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,4%, в IV квартале 2022 г. - увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 0,4%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,0%, в IV квартале 2022 г. увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,9%.

В структуре денежных доходов населения в IV квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом 2021 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности, социальных выплат и прочих денежных поступлений при снижении доли оплаты труда и доходов от собственности.



Рисунок 16 - Реальные располагаемые денежные доходы населения в % к среднемесячному значению 2019 года

Зарботная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.

Пенсии. В декабре 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18552 рубля и по сравнению с декабрем 2021 г. увеличился на 17,1%.

Рынок труда⁹

Старт СВО в феврале и частичная мобилизация в конце сентября 2022 года внесли значительные изменения в состояние рынка труда в России.

Рынок труда в России быстро оправился от пандемии 2020-2021 годов. Количество вакансий к началу 2022 года выросло от показателей января 2019 года более чем на 100%, а количество размещенных резюме — на 40%.



Рисунок 17 - Динамика вакансий и резюме с 2019 года

С начала СВО в феврале 2022 года рынок труда к сентябрю также восстановился и даже вырос. В октябре-ноябре также наблюдается рост числа вакансий. Но причина роста - призыв сотрудников, хотя в масштабах всей страны его показатель составил всего на 4-5% от уровня, что не критично для экономики. Женщин стали приглашать на работу больше, но это также влияние того, что мужчины стали менее доступны. В частности, больше женщин работодатели стали нанимать в традиционно мужских отраслях — транспорт и логистика, добыча, строительство.

⁹Состояние рынка труда в России - [Электронный ресурс]. URL: <https://hrlider.ru/posts/rynok-truda-v-rossii-v-oktyabre-2022/>

Почти все работодатели в сфере производства, строительства и сферы услуг сообщают, что нехватка рабочих специальностей в сегменте синих воротничков нарастает, но с белыми воротничками особых проблем нет. Традиционно не хватает соискателей на рабочие должности.

Ситуация по отраслям экономики в октябре 2022

IT: Соискатели в сфере IT стали менее требовательны, более договороспособны, количество вакансий от работодателей снизилось — нехватки персонала особой нет. Повторим, что как таковой утечки сотрудников из российских IT компаний в сентябре-октябре не было. Сказалась быстрая реакция властей и решение не призывать сотрудников этой сферы и ряда других критичных для экономики отраслей. У соискателей в IT был особый запрос на бронь, снижение запросов по зарплатам.

Продажи: вакансий больше чем соискателей, наблюдается дефицит соискателей, особенно мужчин. Но последние события лишь незначительно повлияли на ситуацию — она была такой и летом и еще раньше. Ниже — график потребности работодателей в сотрудниках к конкретным областям. Чем выше цифра — тем выше спрос.

Строительство: вакансий больше чем соискателей — также как с продажами, но тут влияние оказал отток мигрантов.

Автобизнес: падение с начала года на 50% и вакансий и резюме. Соискатели стали уходить из этого бизнеса в другие. Спрос со стороны работодателей еще существует, но он стал значительно ниже.

Банки и финансы: среднее снижение в количествах вакансий и резюме.

Добыча: мало резюме потому что там почти нет текучки и в целом работает мало людей, количество вакансий показывает небольшой рост. В отрасли в целом нет проблем с персоналом. Но есть проблемы с импортным оборудованием и ростом затрат, что может сказаться и на финансовых показателях компаний и зарплатах.

Транспорт и логистика: растет количество вакансий и резюме, соискателей достаточно.

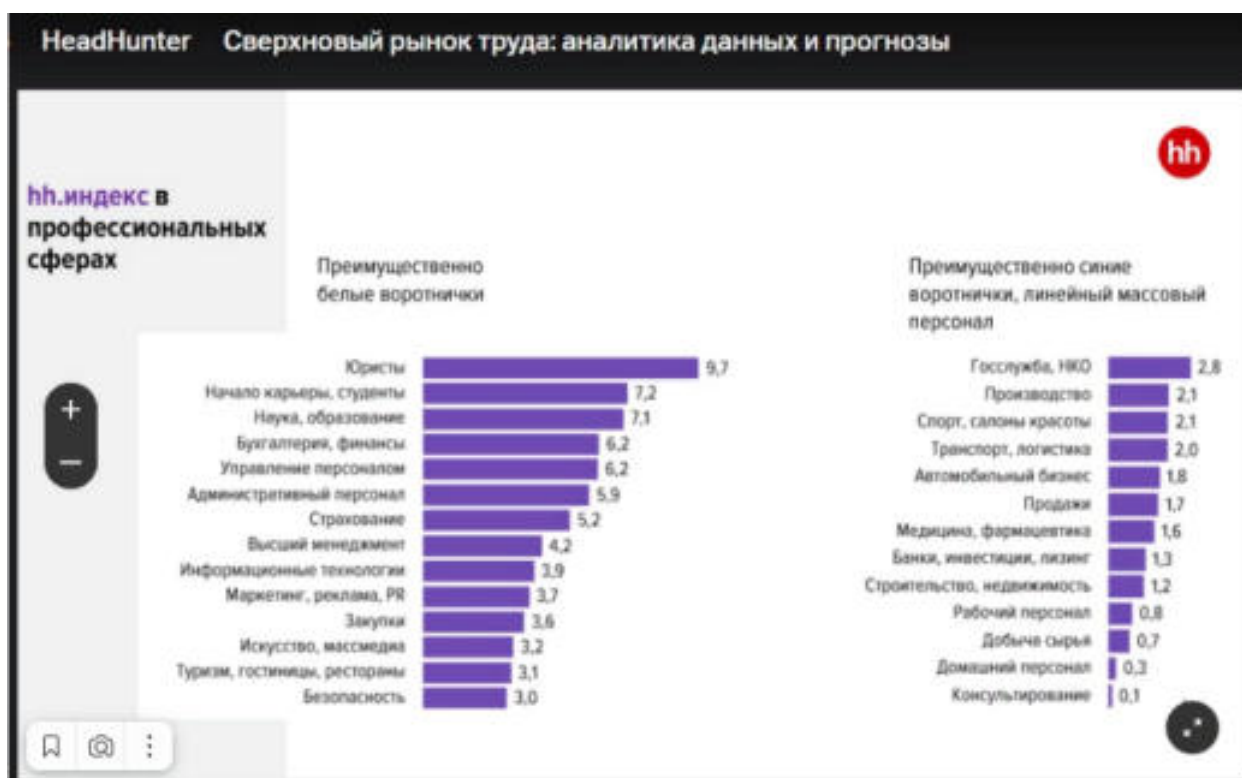


Рисунок 18 - Индекс соискателей по отраслям экономики

Уход иностранных компаний из России и влияние на российский рынок труда в 2022

Специалисты рынка труда оценивают весь рынок труда в России в 73 млн человек, из них в иностранных компаниях работало на начало 2022 года примерно 2 млн человек и около 10 млн при учете всех смежников и партнеров. Но влияние на рынок труда уход иностранных компаний оказал незначительный, основные факторы следующие:

1. Не все компании ушли;
2. Не все уволили персонал даже из ушедших — кто-то решил сохранить персонал, кто-то продал бизнес российским собственникам;
3. Многие из ушедших выплатили по 8-12 зарплат уволенным сотрудникам.

Поэтому нет выброса безработных из этого сегмента, и не ожидается. Наоборот, те сотрудники, которые были уволены с выплатой нескольких зарплат, пока не выходят на рынок труда, а берут паузу и оценивают свои перспективы или ищут лучшие предложения.

Демография на 2022-2023 годы и влияние на рынок труда

Сейчас и в ближайшие годы будет снижаться доля людей возраста 20-24 на рынке труда. Уже сейчас доля молодежи 14-24 резко снизилась. В настоящее время молодежи всего 7 млн человек, при норме для нашей страны — 12 млн (показатели РСФР). Причина — демографическая яма 90-х годов. Конкуренция за молодежь будет сильно нарастать. Работодателям стоит пересмотреть желание нанимать молодых людей.

Последние 5 лет есть признаки возникновения новой демографической ямы — детей 0-4 года мало. А в 2022 году формируется новый шок в демографии из-за всех событий этого и предыдущих годов. Часть уехавших не вернется, часть молодых мужчин погибло и гибнет, семьи не хотят заводить детей из-за неуверенности в будущем. Есть ожидание, что

у молодежи будет психическая травма подобная травме от развала Союза из-за шквала негативной информации угрозам безопасности после почти 20 лет спокойной жизни.

Для российского рынка труда существует позитивный фактор в виде новоприобретенных территорий, населенных образованным трудоспособным населением. С территории Украины и бывшей Украины наблюдается приток людей, многие из которых остаются в других регионах России навсегда. Пока трудно оценить долгосрочные результаты включения новых регионов и людей, получивших российское гражданство в последние месяцы.

Зарплаты на октябрь 2022

Средние зарплаты выросли на 6%. Индексации в 2022 году все таки были сделаны в тех компаниях, кто их планировал. По данным на сегодня 50% от всех компаний планируют их продолжить в январе 2023.

Итоги

Эксперты ожидают снижения темпов роста ВВП из-за выпадения части рабочей силы. Уехавшие и мобилизация забрали самые ценные категории возрастов. Но позитивным моментом является то, что возрастная дискриминация снизится. Работодатели будут более склонны принимать возрастных кандидатов. И приходят люди с Украины.

Работодатели становятся более понимающими в плане возможностей найма и в плане поддержки своих сотрудников. А сотрудники начинают больше ценить своих работодателей и свои рабочие места. Текучка, скорее всего, снизится. Доля кандидатов, желающих работать удаленно, растет, но немного, если исключить уехавших.

Ни один крупный завод не закрылся и не приостановил работу, роста безработицы в стране нет. Наоборот — оборонные заводы работают в 2-3 смены и массово нанимают людей. Есть запрос на переобучение возрастного персонала и руководителей. Свободных ресурсов в плане трудовой силы нет ни в Москве, ни в регионах.

Для кадровиков работа становится еще более сложной в том плане, что дозваниваться до кандидатов стало сложнее, а их поведение — еще менее предсказуемым. Значительно больше внимания у кадровых служб стало уделяться оформлению кандидатов с учетом требований по призыву и оформлению брони от него. Компании, которые предлагают бронь, стали более привлекательны для кандидатов.

Эксперты HeadHunter делают вывод, что рынок труда в России достаточно быстро и гибко реагирует на все изменения.

Инфляция¹⁰

¹⁰ДИНАМИКА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН № 12 (84), декабрь 2022 года Информационно-аналитический комментарий / Центральный банк России. - [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2022-12/

В декабре годовые приросты цен на большинство товаров и услуг уменьшились по сравнению с ноябрем. В целом за 2022 год инфляция составила 11,94%, что на 3,55 п.п. выше, чем в 2021 году. Основной вклад в увеличение годового показателя внес резкий рост цен в марте — апреле, в мае — декабре инфляция замедлялась.

За месяц потребительские цены выросли на 0,78%. С поправкой на сезонность прирост цен составил 0,27%, что немного выше, чем в ноябре (0,24%). Основным фактором такого ускорения стал перенос индексации тарифов на коммунальные услуги с 2023 года на декабрь 2022 года.

Без учета коммунальных тарифов и волатильных цен месячный прирост цен (с поправкой на сезонность) практически не изменился по сравнению с предыдущим месяцем. Базовый индекс потребительских цен за месяц снизился (с поправкой на сезонность) на 0,03%, в среднем в IV квартале он был отрицательным впервые за период наблюдений.

По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

Инфляция, в % к соответствующему месяцу предыдущего года

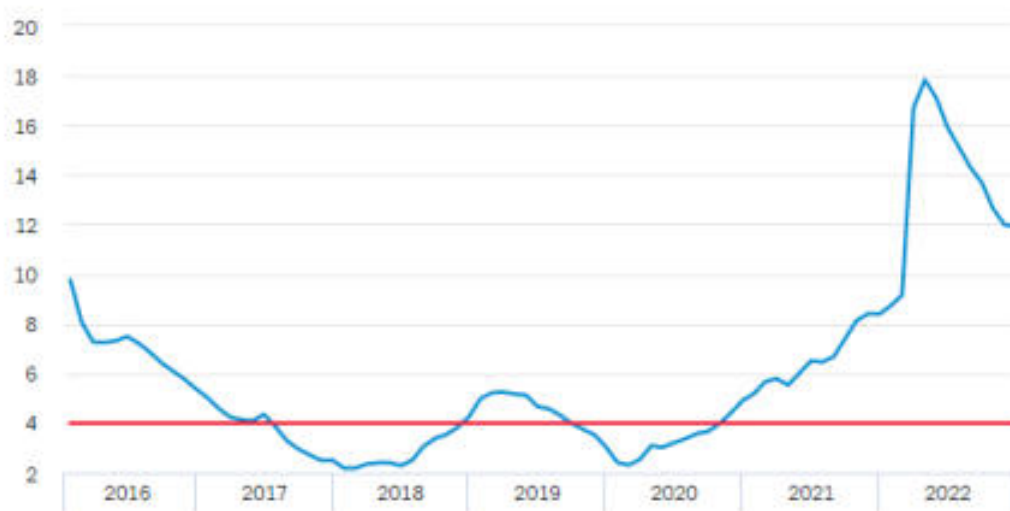


Рисунок 19 - Инфляция, в % к соответствующему месяцу предыдущего года

Банковский сектор

Кредитно-депозитный рынок¹¹

¹¹ Информационно-аналитический комментарий / Центральный банк России. - [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43673/DKU_2212-06.pdf

Депозитные ставки. Ставки по депозитам в рублях в ноябре изменились незначительно. Некоторая корректировка вверх по краткосрочным депозитам отражала специфику на депозитном рынке: сохраняющиеся предпочтения части клиентов, осуществляющих сбережения, в пользу накопительных счетов и наиболее краткосрочных депозитов, и конкуренция среди банков в этих сегментах. В долгосрочном сегменте ставки не изменились, в том числе учитывая низкую волатильность на финансовых рынках в ноябре и неизменность ожиданий по ключевой ставке. В результате среднерыночная ставка по краткосрочным депозитам возросла на 0,2 п.п., до 5,4% годовых, по долгосрочным – сохранилась вблизи 7,3%. Ставки по депозитам, по оперативным данным, возросли в декабре. Так, индекс доходности депозитов FRG100 увеличился на 0,1 п.п., до 6,7%. Повышательное влияние на ставки по депозитам может снизиться в I квартале 2023 г. на фоне притока ликвидности в банковский сектор в декабре 2022 г., а также из-за сезонного внутригодового снижения расходов населения.

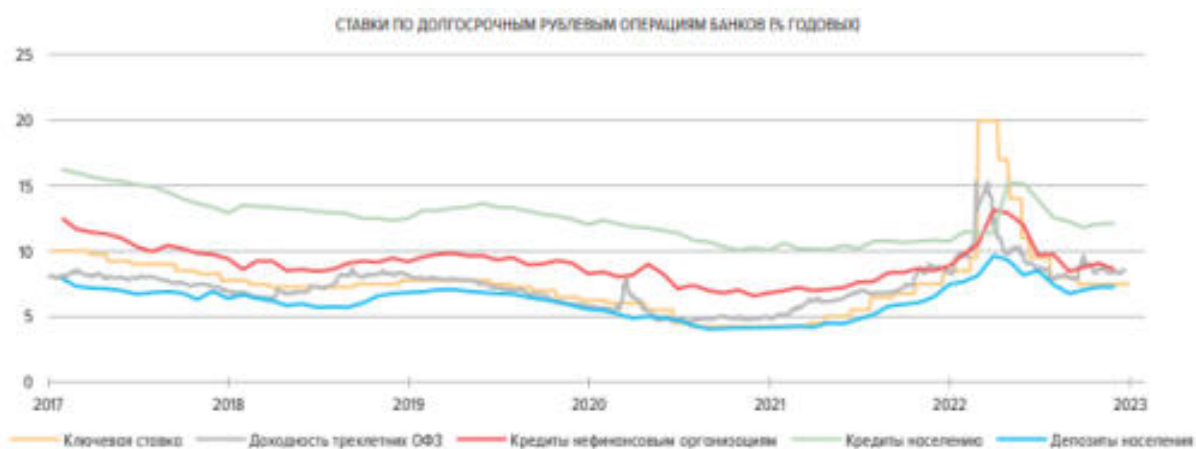


Рисунок 20 - Ставки по долгосрочным рублевым операциям банков (% годовых)



Рисунок 21 - Динамика оперативных индикаторов ставок (% годовых)

Депозитные операции. Прирост рублевых средств населения в банках увеличился в ноябре, годовое изменение составило 14,7% (в октябре – 13,9%). Сохранился переток с краткосрочных депозитов на текущие счета, в том числе накопительные, и долгосрочные депозиты. Перераспределение сбережений населения в банках происходит в том числе по мере нормализации наклона кривой доходности по депозитам. Девальютизация депозитов физических лиц замедлилась: за ноябрь валютные сбережения населения в банках сократились на 1,2%, за октябрь – на 6%. Валютизация депозитов населения обновила исторический минимум, составив 10,2% (Рисунок 22).



Рисунок 22 - Вклад отдельных элементов в годовой прирост средств

Средства на счетах эскроу в ноябре сократились на 25 млрд руб., несмотря на расширение ипотечного кредитования, из-за ускорения раскрытия счетов эскроу с активизацией в сдаче жилищных проектов. Приток рублевых средств в банки, по оперативным данным, в декабре сезонно ускорился, причем более интенсивно, чем в аналогичный период 2021 года. Динамика средств населения в банках может быть менее волатильной в 2023 г. по сравнению с 2022 г., учитывая постепенную стабилизацию макропоказателей и ставок на финансовых рынках и в банковском секторе.

Кредитные ставки. В ноябре в отдельных сегментах кредитного рынка отмечался рост рублевых ставок – он был связан с повышением банками оценок кредитных рисков в октябре и удорожанием фондирования. Так, средневзвешенная ставка по краткосрочным кредитам нефинансовым организациям в ноябре выросла на 0,2 п.п., до 9,3% годовых, по долгосрочным – снизилась на 0,5 п.п., до 8,6%. В розничном сегменте в ноябре средневзвешенная ставка по рублевым кредитам на срок до 1 года увеличилась на 1,1 п.п., оставаясь ниже среднего за первые два квартала 2022 года. По кредитам населению на срок свыше года средняя ставка сложилась вблизи уровня предыдущего месяца, находясь под разнонаправленным влиянием динамики ставок в ипотечном сегменте и в сегменте потребительских кредитов. Ставка по рублевым ипотечным жилищным кредитам в ноябре снизилась на 0,3 п.п., до 7,4% годовых, из-за колебаний структуры операций. Доля первичного сегмента, отличающегося низкими ипотечными ставками благодаря льготной программе и скидкам от застройщика, восстановилась после снижения в октябре. При этом ставка в сегменте готового жилья продолжила рост. Повысилась также и средняя ставка по прочим потребительским кредитам. Согласно данным оперативного мониторинга, в декабре банки незначительно повышали ставки предложения по рыночным ипотечным кредитам, сохраняя ставки по кредитам в рамках льготных ипотечных программ неизменными. Однако принятое в середине декабря решение о повышении на 1 п.п. ставки по льготной ипотеке на новостройки будет оказывать повышательное давление на среднюю стоимость долгосрочных кредитов населению с начала 2023 года. В краткосрочной перспективе решение о сохранении ключевой ставки неизменной на декабрьском заседании Совета директоров Банка России будет сдерживать рост средних кредитных ставок. При этом возможно сохранение неоднородности в динамике ставок на различных сегментах кредитного рынка, обусловленной колебаниями соотношения льготных и рыночных кредитов в объемах выдач и оценок риск-премий.

Корпоративное кредитование. Темпы наращивания корпоративного кредитования в ноябре снизились из-за ужесточившихся в октябре неценовых требований к заемщикам,

но все еще оставались высокими. По итогам ноября годовой прирост портфеля корпоративных кредитов сложился вблизи уровня предыдущего месяца и составил 12,3%.



Рисунок 23 - Показатели конъюнктуры Российского кредитного рынка (%)

Тенденция к замещению валютного кредитования рублевым сохранялась. По предварительным данным, в декабре кредитная активность в корпоративном сегменте по-прежнему была высокой. В 2023 г. темпы наращивания задолженности по корпоративным кредитам будут зависеть от продолжающейся адаптации к новым условиям – в частности, замещения внешнего долга внутренним финансированием, а также от внешних факторов, включая внешнеторговую конъюнктуру.

Розничное кредитование. В ноябре благодаря стабилизации потребительских настроений отмечалось восстановление спроса розничных клиентов на заемные средства после его ослабления в предыдущем месяце. По итогам ноября годовой прирост розничного кредитования ускорился на 0,3 п.п., до 9,9%, что на 85% было обеспечено динамикой ипотечного портфеля.

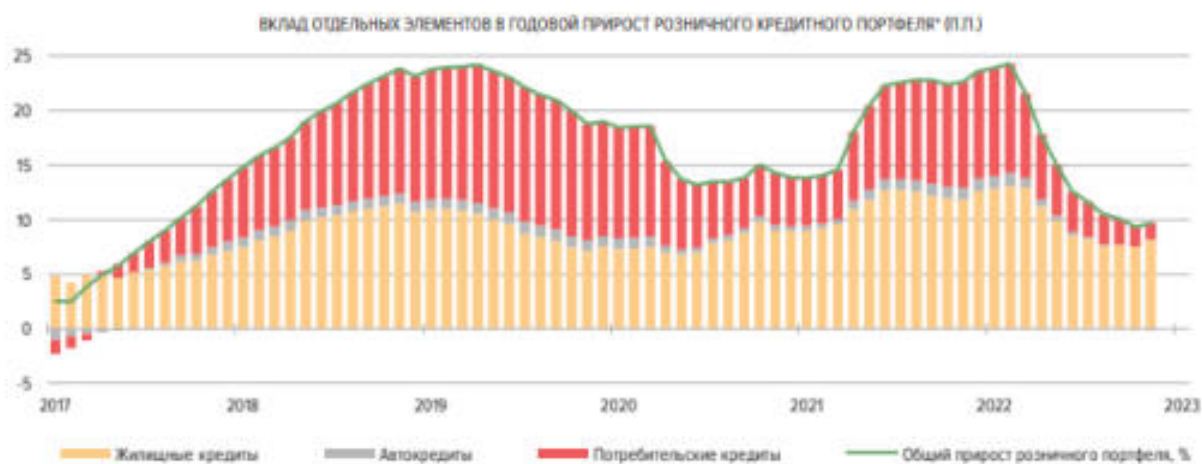


Рисунок 24 - Вклад отдельных элементов в годовой прирост розничного кредитного портфеля

Ипотечное кредитование расширилось благодаря первичному сегменту. Этому способствовали ожидания завершения до конца года программы льготной ипотеки на новостройки и низкие ставки по программам застройщиков. За ноябрь объем выданных рублевых ипотечных кредитов составил 471 млрд руб. (из них только льготная ипотека на строящееся жилье обеспечила около 30%) против 448 млрд руб. в октябре. В результате

по итогам ноября годовой прирост портфеля ипотечных жилищных кредитов ускорился на 1,6 п.п., до 18,1%.

В сегменте необеспеченного потребительского кредитования также наблюдалось оживление активности: прирост портфеля за месяц снова ускорился, составив 1,0% против 0,3% в октябре.

По предварительным данным, в декабре продолжилось наращивание розничного кредитования в основном за счет долгосрочного сегмента, что было обусловлено сохранением высокого спроса на ипотеку под влиянием ожиданий сворачивания программы льготной ипотеки на новостройки. При этом в декабре наметилась тенденция к постепенному отказу как застройщиков, так и банков от предоставления ипотеки по пониженным ставкам, что в краткосрочной перспективе может способствовать некоторому повышению кредитных ставок на первичном рынке. В сочетании с принятым в середине декабря решением о продлении льготной ипотеки на новостройки до 1 июля 2024 г., повышением ставки по такой ипотеке на 1 п.п. и расширением параметров семейной ипотеки можно ожидать стабилизации либо некоторого снижения спроса на ипотеку под залог ДДУ. Однако часть платежеспособного спроса может быть перераспределена в пользу расширенной программы семейной ипотеки, тем самым поддерживая высокую кредитную активность в ипотечном сегменте.

В ближайшие месяцы можно ожидать сохранения умеренной динамики задолженности по прочим потребительским кредитам с учетом возросшей склонности населения к сбережению и введения с начала 2023 г. макропруденциальных лимитов на отдельные высокорисковые операции в сегменте необеспеченного потребительского кредитования.

3.1.1.2 Обзор социально-экономического состояния и тенденции развития Нижегородской области

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.
- 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://minrec.government-nnov.ru/?id=1042>
- Официальный сайт Правительства Нижегородской области (Инвестиционный портал Нижегородской области) <https://nn-invest.com>

3.1.1.2.1 Общие сведения о Нижегородской области¹²

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: 13 городских округов и 39 муниципальных районов. Административный центр - город **Нижний Новгород**. Другие крупные города области: Дзержинск, Арзамас, Саров, Кстово, Павлово, Бор, Выкса, Балахна.¹³

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.¹⁴

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 ручьев, общая протяженность которых 32 тысячи километров. Здесь протекают крупнейшие реки европейской части России, такие, как Волга и Ока. Также по территории области 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

¹²Нижегородская область – Общая информация / Законодательное собрание Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://www.zsno.ru/content/nizhny-novgorod-region/>

¹³Приказ Государственно-правового департамента Нижегородской области от 23.01.2023 № 5-од "Об утверждении Реестра административно-территориальных образований, городских и сельских населенных пунктов Нижегородской области"(Зарегистрирован 23.01.2023 № 22412-408-005-од)

¹⁴Геополитическое положение / Правительство Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://government-nnov.ru/?id=1656>

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, черная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, легкая, пищевая. По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции область уверенно входит в первую десятку российских регионов.

В Нижегородской агломерации более 40% предприятий и организаций являются головными в своих отраслях в области разработки, поставки и производства вооружения и военной техники для Вооруженных сил РФ.

В частности, авиастроение представлено ОАО «НАЗ Сокол», судостроение - заводом «Красное Сормово», приборостроение и наука - федеральными научно-производственными центрами (АО «ФНПЦ «ННИИРТ», АО «ОКБМ Африкантов», ФГУП ННИПИ «Кварц», ФГУП «НИИИС им. Ю.Е. Седакова»). Автомобилестроение представлено такими крупными предприятиями, как:

- «Группа «ГАЗ»;
- АО «Северсталь-Авто» (создание дизельных двигателей);
- ООО «Павловский автобус»;
- ОАО «Заволжский моторный завод»;
- ОАО «Заволжский завод гусеничных тягачей».

Кроме этого, на территории Нижегородской агломерации размещены производственные мощности таких акционерных обществ как:

- «Нижфарм»;
- «Сибур-Нефтехим»;
- «Лукойл»;
- «Теплово синтез»;
- «Синтез»;
- «Дзержинское Оргстекло»;
- «Завод им. Свердлова»;
- «Дзержинскхиммаш»;
- «Акрилат».¹⁵

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

¹⁵Комплексная схема организации транспортного обслуживания населения общественным транспортом на территории Нижегородской агломерации, учитывающая в том числе пригородные перевозки / Официальный сайт Официальный сайт Министерства транспорта и автомобильных дорог Нижегородской области - [Электронный ресурс]. URL: <https://mintrans.government-nnov.ru/?id=39837>

Российской Академии наук; 64 отраслевых НИИ (включая Всероссийский ядерный центр – ВНИИЭФ).

В 2020 и 2021 г.г. Нижегородская область поддерживала 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.¹⁶

Область располагает более 32 тыс. км автомобильных дорог общего пользования, более 1,2 тыс. км железнодорожных путей. Нижний Новгород находится в 400 км от г. Москвы. Скоростной поезд доставит до центра Москвы за 3,35 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 1 час. 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.

Общая площадь лесов в Нижегородской области – 3,8 млн га (49% от общей площади региона). На территории области представлены хвойные и широколиственные, а также

¹⁶Нижегородская область – Общая информация / Законодательное собрание Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<https://www.zsno.ru/content/nizhny-novgorod-region/>

смешанные лесные массивы. В регионе функционируют Керженский и Ичалковский заповедники.

Нижегородская область богата полезными ископаемыми. На ее территории располагаются месторождения таких ресурсов, как:

- Железные руды
- Титан-циркониевые руды («Черные пески»)
- Торф и сапрпель
- Суглинки
- Другие ископаемые

Животный мир Нижегородской области отличается разнообразием. На территории обитает ряд представителей Красной книги России, в том числе 31 вид млекопитающих и 75 видов птиц.¹⁷

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 2020 году более 140 стран ближнего и дальнего зарубежья являлась торговыми партнерами области. У нас успешно развивают бизнес такие компании как «Сольвин», «Метро кэш энд Керри», «Кнауф», «Фройденберг», «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 2020 году составляла 28,9% (по данным ФНС России) от общего числа занятых в экономике области.¹⁸

Административно-территориальное деление Нижегородской области

Таблица 13 - Административно-территориальные образования — районы области города областного значения¹⁹

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	949,18

¹⁷Общая информация о Нижегородской области / Инвестиционный портал Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nn-invest.ru/ru/region/common>

¹⁸Экономика / Правительство Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://government-nnov.ru/?id=1458>

¹⁹Приказ Государственно-правового департамента Нижегородской области от 23.01.2023 № 5-од "Об утверждении Реестра административно-территориальных образований, городских и сельских населенных пунктов Нижегородской области"(Зарегистрирован 23.01.2023 № 22412-408-005-од)

Вид и наименование административно-территориального образования	Наименование административного центра	Год образования	Площадь в кв.км¹
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	1482,72
Дальнеконстантиновский р-н	р.п. Дальнее Константиново	1929	1377,09
Дивеевский р-н	с. Дивеево	1929 (1931) ²	831,89
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	1224,97
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	1994 ⁴	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	34,32
г.о.з. Бор		2010 ⁵	3584,28
г.о.з. Выкса		2011 ⁵	1865,54
г.о.з. Дзержинск		1930	421,53
г.о.з. Кулебаки		2015 ⁵	938,89
г.о.з. Навашино		2015 ⁵	1277,48
г.о.з. Нижний Новгород – административный центр области		1221	410,68

Вид и наименование административно-территориального образования	Наименование административного центра	Год образования	Площадь в кв.км¹
г.о.з. Первомайск		2012 ⁵	1227,32
г.о.з. Перевоз		2017 ⁵	769,16
г.о.з. Саров - закрытое административно-территориальное образование		1954 ³	235,4*
г.о.з. Семенов		2011 ⁵	3877,38
г.о.з. Чкаловск		2015 ⁵	861,52
г.о.з. Шахунья		2011 ⁵	2588,25
<p><i>Примечания:</i></p> <p>¹ — площадь районов области и городов областного значения указана по состоянию на 01.01.2021.</p> <p>² — в скобках указан год присвоения району области существующего в настоящее время наименования.</p> <p>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.</p> <p>⁴ — указан год передачи Сокольского района в состав Нижегородской области из Ивановской области.</p> <p>⁵ — год образования указан в соответствии с законами Нижегородской области об изменении административно-территориального деления административно-территориальных образований Нижегородской области.</p> <p>* Площадь г.о.з. Саров указана в административных границах Нижегородской области.</p>			



Рисунок 25 - Административно-территориальное устройство Нижегородской области²⁰

№ на карте	Наименование района/г.о.	№ на карте	Наименование района/г.о.	№ на карте	Наименование района/г.о.
32	г.о.з. Арзамас	33	Вадский район	46	Лукояновский район
17	г.о.з. Бор	4	Варнавинский район	18	Лысковский район
38	г.о.з. Выкса	23	Вачский район	20	Павловский район
30	г.о.з. Кулебаки	1	Ветлужский район	37	Пильнинский район
29	г.о.з. Навашино	44	Вознесенский район	48	Починковский район
45	г.о.з. Первомайск	15	Володарский район	36	Сергачский район
34	г.о.з. Перевоз	19	Воротынский район	43	Сеченовский район
9	г.о.з. Семенов	11	Воскресенский район	7	Сокольский район
13	г.о.з. Чкаловск	41	Гагинский район	24	Сосновский район
2	г.о.з. Шахунья	14	Городецкий район	28	Спасский район

²⁰Статья «Полезная информация о Нижегородской области» / Официальный сайт Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области - [Электронный ресурс].

№ на карте	Наименование района/г.о.
31	Ардатовский район
32	Арзамасский район
16	Балахнинский район
21	Богородский район
47	Большеболдинский район
26	Большемурашкинский район
35	Бутурлинский район

№ на карте	Наименование района/г.о.
25	Дальнеконстантиновский район
39	Дивеевский район
27	Княгининский район
8	Ковернинский район
10	Краснобаковский район
42	Краснооктябрьский район
22	Кстовский район

№ на карте	Наименование района/г.о.
6	Тонкинский район
3	Тоншаевский район
5	Уренский район
12	Шарангский район
40	Шатковский район

Административный центр Нижегородской области – город Нижний Новгород (с 1932 по 1990 год — Горький) пятый по численности населения город России с населением 1 249,8 тыс. чел., что составляет почти 40% населения Нижегородской области. Город Нижний Новгород расположен в 439 км от столицы Российской Федерации г. Москвы в месте слияния рек Ока и Волга. Река Ока делит город на две части. В границах существующей городской черты город занимает территорию 46 тыс. га и граничит с городским округом Бор на севере, Кстовским муниципальным районом на юго-востоке, Богородским муниципальным районом на юге, городским округом Дзержинск на западе и Балахнинским муниципальным районом на северо-западе.

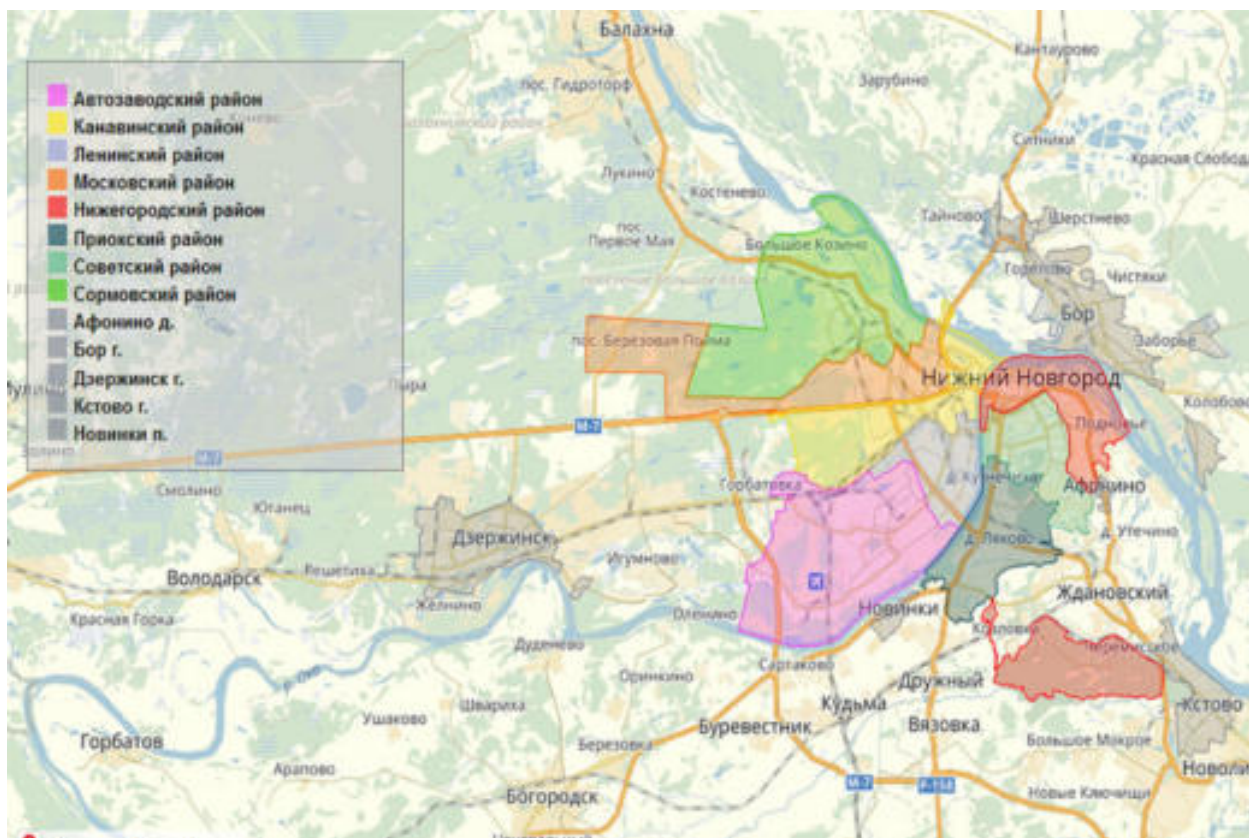


Рисунок 26 - Административно-территориальное устройство Нижнего Новгорода²¹

Город Нижний Новгород – один из крупнейших центров промышленности в России, известен как центр судостроения, авиационного, автомобилестроения и информационных технологий. Основными обрабатывающими отраслями являются: производство транспортных средств (42,2%), производство пищевых продуктов (14,8%), производство электрооборудования (11,8%) и металлургическое производство (8,3%). Ключевыми предприятиями города являются: ПАО «ГАЗ», ПАО «Завод «Красное Сормово», АО «ОКБМ Африкантов», ПАО «Нижегородский машиностроительный завод», АО «Нижегородский масложировой комбинат». МАЗ «Сокол», АО «ЦНИИ «Буревестник», АО «Нижфарм», НОАО «Гидромаш».

Нижний Новгород – крупный транспортный узел Поволжья. В городе находится железнодорожный вокзал и узловая станция Нижний Новгород, речной вокзал, грузовой порт. В Нижнем Новгороде действует канатная дорога (с 2012 года), метрополитен (с 1985 года), трамвай (с 1896 года), троллейбус (с 1947 года), автобусные маршруты, обслуживаемые автобусами различной вместимости.²²

²¹Районы Нижнего Новгорода: 2 тыс изображений найдено в Яндекс.Картинках (yandex.ru)

²²Статья «Транспорт Нижегородской области» / Сайт «Avtotravel-nn.ru» - [Электронный ресурс]. URL: <http://autotravel-nn.ru/articles/rub/transport/>



Рисунок 27 - Схема метрополитена города Нижнего Новгорода²³

3.1.1.2.2 Основные социально - экономические показатели Нижегородской области за 2022 год

Таблица 14 - Основные социально - экономические показатели Нижегородской области за 2022 год²⁴

	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.	Январь- декабрь 2022 г.	Январь- декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.	Справочно январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.
Индекс промышленного		104,6		100,1	113,6

²³Схема метрополитена Нижнего Новгорода 2022 года: 1 тыс изображений найдено в Яндекс.Картинках (yandex.ru)

²⁴Доклад "Социально-экономическое положение Нижегородской области за январь-декабрь 2022 года». Дата публикации 10.03.2023г. - [Электронный ресурс]. URL: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области <https://nizhstat.gks.ru/folder/36748>

	<i>Декабрь 2022 г.</i>	<i>Декабрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.</i>	<i>Январь- декабрь 2022 г.</i>	<i>Январь- декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.</i>	<i>Справочно январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.</i>
производства					
Продукция сельского хозяйства, млн рублей			120004,4	112,0	92,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	91769,7	96,1	960469,3	94,6	107,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	22011,4	96,2	236022,7	102,6	112,9
Индекс потребительских цен		111,5 ¹⁾		113,3	108,1 ¹⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок)		109,5 ¹⁾		118,4	122,4 ¹⁾
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	7,3	87,9			
<i>1) Данные на конец периода за декабрь 2022 г. и декабрь 2021 г. в % к декабрю 2021 г. и декабрю 2020 г. соответственно.</i>					
	<i>Ноябрь 2022 г.</i>	<i>Ноябрь 2022 г. в % к ноябрю 2021 г.</i>	<i>Январь- ноябрь 2022 г.</i>	<i>Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.</i>	<i>Справочно январь-ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	46238,7	112,1	44819,8	112,2	109,6
реальная		100,9		98,9	102,5

Индекс промышленного производства в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-декабре 2022 г. – 100,1%.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе - декабре 2022 г (в действующих ценах), по расчётам, сложился в размере 120004,4 млн рублей, что составило 112,0 процента в сопоставимой оценке к уровню января - декабря 2021 г.

Растениеводство. В 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, валовой сбор зерна (в весе после доработки) составил 1748,8 тыс. тонн, что на 43,7% больше, чем в 2021 г., валовой сбор картофеля увеличился на 14,3%, овощей открытого и защищённого грунта собрано на 1,6% больше.

В составе зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий в 2022 г. по сравнению с 2021 г. отмечалось увеличение валового сбора всех видов зерна.

В структуре производства зерна в хозяйствах всех категорий в 2022 г. по сравнению с 2021 г. доля пшеницы уменьшилась и составила 60,1% (в 2021 г. – 61,3%).

Животноводство.

На конец декабря 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 239,2 тыс. голов (на 1,7% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 100,6 (на 3,5% меньше), поголовье свиней – 345,9 (на 41,6% больше), овец и коз – 64,9 (на 1,6% меньше), птицы – 9466,4 тыс. голов (на 1,2% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 11,7% поголовья крупного рогатого скота, 6,1% – свиней, 76,4% – овец и коз (на конец декабря 2021 г. – соответственно, 12,3%, 9,3%, 76,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 1,3%, поголовье коров сократилось на 3,3%, поголовье свиней увеличилось на 46,8%, овец и коз выросло на 16,4%. Численность птицы увеличилась на 1,5%.

В январе - декабре 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 171,0 тыс. тонн, молока – 663,0 тыс. тонн, яиц – 1187,2 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в декабре 2022 г. по сравнению с аналогичной датой 2021 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 9,9%, производство молока выросло на 5,6%, производство яиц сократилось на 9,3%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-декабре 2022 г. составили 7306 килограммов (в январе - декабре 2021 г. – 6885 килограммов), яйценоскость кур - несушек составила 309 шт. яиц (в январе - декабре 2021 г. – 314 шт. яиц).

В январе - декабре 2022 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция уменьшения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и увеличение доли мяса свиней.

В январе - декабре 2022 г. рост объёма производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечен в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в декабре 2022 г. составил 59774,7 млн рублей, или 145,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-декабре – 310444,3 млн рублей, или 129,1%.

Жилищное строительство. В декабре 2022 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 277 домов на 2646 квартир общей площадью 149,7 тыс. кв. метров, в январе-декабре - 7337 домов на 18261 квартиру общей площадью 1701,4 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-декабре 2022 г. построено 6969 домов общей площадью 1109,8 тыс. кв. метров.

Оборот розничной торговли в декабре 2022 г. составил 91,8 млрд рублей, или 96,1% в сопоставимых ценах к декабрю 2021 г., в январе-декабре 2022 г. – 960,5 млрд рублей и 94,6% к соответствующему периоду 2021 г.

В декабре 2022 г. оборот розничной торговли на 97,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,0% (в декабре 2021 г. – 97,1% и 2,9% соответственно).

В январе-декабре 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 50,7%, **непродовольственных товаров** – 49,3% (в январе-декабре 2021 г. – 48,8% и 51,2% соответственно).

Индекс потребительских цен в декабре 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,3%, на непродовольственные товары – 99,6%, на услуги – 102,3%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 111,5% (за аналогичный период прошлого года – 108,1%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2022 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,7%, с начала года – 114,1% (в декабре 2021 г. – 99,9%, с начала года – 109,0%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец декабря 2022 г. составила 4996,59 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 1,2%, с начала года – на 2,9% (в декабре 2021 г. – 4830,14 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,6%, с начала года – на 15,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в декабре 2022 г. составила 19583,89 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,4%, с начала года – на 10,2% (в декабре 2021 г. –

17678,72 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,3%, с начала года – на 7,9%).

В декабре 2022 г. индекс цен на **продовольственные товары** по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, с начала года – 109,8% (в декабре 2021 г. – 100,1%, с начала года – 110,8%).

Индекс цен на **непродовольственные товары** в декабре 2022 г. составил 99,6%, с начала года – 113,0% (в декабре 2021 г. – 100,4%, с начала года – 108,4%).

Индекс цен и тарифов на услуги в декабре 2022 г. составил 102,3%, с начала года – 111,8% (в декабре 2021 г. – 100,0%, с начала года – 104,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в декабре 2022 г. относительно предыдущего месяца составил 99,6%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 98,8%, обрабатывающих производств – 99,3%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 103,9%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 101,3%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 109,5% (за аналогичный период прошлого года – 122,4%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 139,1% (за аналогичный период прошлого года – 90,4%).

Кредиторская задолженность на конец ноября 2022 года, по оперативным данным, составила 1827149,7 млн рублей, из нее **просроченная** – 105674,2 млн рублей, или 5,8 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2021 г. – 10,1%, на конец октября 2022 г. – 5,4%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2022 г. составила 46238,7 рубля и по сравнению с ноябрем 2021 г. выросла на 12,1%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в декабре 2022 г. составила 65382,8 рубля и по сравнению с декабрем 2021 г. выросла на 13,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2023 г. составила 410 тыс. рублей и по сравнению с 1 декабря 2022 г не изменилась.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2023 г. отсутствует. Вся сумма просроченной задолженности (410 тыс. руб.) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2020 г. и ранее.

На 1 января 2023 г. **просроченная задолженность по заработной плате**, в размере 410 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организации.

Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в IV квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,0%, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились – на 1,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в IV квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,1%.

Занятость. По предварительным итогам обследования **численность рабочей силы** в октябре - декабре 2022 г. составила 1750,4 тыс. человек, в их числе 1683,7 тыс. человек (96,2%) были заняты в экономике и 66,7 тыс. человек (3,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В ноябре 2022 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 776,7 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 33,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в ноябре 2022 г. составило 810,2 тысячи.

В декабре 2022 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников, которых превышает 15 человек, составила 777,7 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 34,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в декабре 2022 г. составило 812,4 тысячи.

Безработица. В октябре - декабре 2022 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 66,7 тыс. человек или 3,8% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области на 2023 и на плановый период 2024 и 2025 годов²⁵

²⁵Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области на среднесрочный период (на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов). URL: Министерство экономического развития и инвестиций Нижегородской области (<https://new-minec.government-nnov.ru/documents/active/58053/>)

По оценке в 2022 году снижение экономики региона составит 2,5%. Начиная с 2023 года, валовой региональный продукт (далее – ВРП) начнет медленно восстанавливаться – по итогам года прирост составит 1%. Основной восстановительный рост прогнозируется в 2024 и 2025 годах (103,7% и 102,7%, соответственно).

Прогноз темпа роста ВРП в 2023 году скорректирован в меньшую сторону (101%) по сравнению с прогнозным значением, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 18 октября 2021 г. № 917 (далее – Прогноз до 2024 года). В Прогнозе до 2024 года темп роста ВРП в сопоставимых ценах прогнозировался на уровне 103,6% в 2023 году. Более низкий темп роста экономики в новом прогнозном периоде связан с негативным влиянием санкций на российскую экономику. Прогнозное значение данного показателя на 2024 год (103,7%) соответствует заложенному в Прогнозе до 2024 года.

Основное влияние на экономику региона по-прежнему оказывает промышленное производство (в том числе обрабатывающие производства) региона (порядка 24% в ВРП), потребительский рынок (торговля – порядка 20% в ВРП), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (более 10% в ВРП), транспортный сектор (более 6% в ВРП) и др.

Объем промышленного производства по оценке в 2022 году сократится на 3,2% в сопоставимых ценах. В 2023 – 2025 годах прогнозируется на уровне 100,4–102,1%. По ключевой отрасли «обрабатывающие производства» в прогнозном периоде индексы производства составят 100,5 – 102,3%. Прогнозные значения индекса промышленного производства скорректированы в меньшую сторону по сравнению с параметрами, заложенными в Прогнозе до 2024 года (102,9-103,4%, ежегодно), за счет более низких, чем прогнозировалось ранее, индексов обрабатывающих производств.

На потребительском рынке в текущем году также ожидается снижение оборота розничной торговли, обусловленное сокращением кредитования населения, а также снижением реальных денежных доходов. По итогам 2022 года оборот розничной торговли, по оценке, снизится до 3% в сопоставимых ценах, объем платных услуг – сохранится на уровне 2021 года.

В 2023 году с учетом увеличения реальных денежных доходов населения прогнозируется восстановительный рост розничного товарооборота - на 2,5% в сопоставимых ценах, платных услуг – на 2,3%. В 2024 – 2025 годах планируется дальнейший рост оборота розничной торговли на 3,5-6% ежегодно, платных услуг – на 3,4-3,8%. Прогнозные темпы роста показателей на 2023-2024 годы скорректированы по сравнению с аналогичными параметрами, заложенными в Прогнозе до 2024 года (предполагался рост на 3,1% ежегодно), что связано с корректировкой прогноза реальных денежных доходов населения.

По оценке в 2022 году производство продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств ожидается на уровне 102,4% к 2021 году. Увеличение планируется получить за счет роста объемов продукции растениеводства.

В среднесрочном периоде рост продукции сельского хозяйства прогнозируется на уровне 100,3-100,9% ежегодно.

С учетом прогнозируемых тенденций вклад отраслей реального сектора экономики в валовую добавленную стоимость увеличится с 86,2% в 2021 году до 86,7% в 2025 году.

С 2023 года ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности вследствие снижения негативного влияния внешних рисков и развития процессов импортозамещения.

В среднесрочном периоде прогнозируется увеличение доли валового накопления основного капитала в ВРП:

Таблица 15 - Доля инвестиций в основной капитал в ВРП, %

2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
оценка	прогноз		
20,6	20,8	21,7	22,1

Увеличение инвестиционной активности в данный период будет обеспечено реализацией крупных инвестиционных проектов, в том числе в обрабатывающих производствах, являющихся ведущим сектором экономики.

На начало сентября 2022 года инвестиционный портфель области включает в себя порядка 70 проектов с объемом инвестиций около 290 млрд руб.

Одним из основных источников инвестиций в основной капитал является прибыль хозяйствующих субъектов. По оценке в 2022 году объем прибыли прибыльных организаций составит 393,6 млрд руб. В прогнозном периоде темпы роста прибыли планируются на уровне 100,3 – 103,1%. Основные объемы прибыли будут формироваться в обрабатывающей промышленности, электроэнергетике, торговле, транспортировке и хранении.

В среднесрочной перспективе прогнозируется, что стоимостной объем экспорта в 2023 году останется на уровне 2022 года, в 2024 – 2025 годах темпы роста экспорта составят 106,5 – 107,1% ежегодно.

Социальная сфера

Несмотря на сохраняющуюся в среднесрочной перспективе экономическую неопределенность в условиях санкционного воздействия, реализация мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики, позволит в прогнозном периоде обеспечить положительную динамику показателей уровня жизни населения области.

По оценке 2022 года в Нижегородской области реальная заработная плата сократится на 0,7% (в РФ – на 2,9%). В номинальном выражении заработная плата составит 46 700 рублей и в действующих ценах увеличится на 12,9% к 2021 году.

В среднесрочной перспективе на фоне замедления инфляции прогнозируется, что реальная заработная плата превысит стопроцентную отметку и составит в 2023 году – 103,2% (в РФ – 102,6%), в 2024 – 2025 годах – 102,5 – 103,1%, ежегодно.

В номинальном выражении в 2023 году среднемесячная заработная плата в целом по области составит 51 320 рублей и к 2025 году достигнет уровня 59 160 рублей.

Таким образом, в 2025 году заработная плата увеличится по сравнению с 2023 годом на 15,3% в действующих ценах.

Параметры прогноза по реальной заработной плате, заложенные в Прогнозе до 2024 года, незначительно превышают рост реальной заработной платы в 2023 – 2025 годах.

Объем фонда оплаты труда (далее – ФОТ) в 2023 году прогнозируется на уровне 748,4 млрд руб. (или 110,8% к уровню 2022 года). В 2024 – 2025 годах ежегодный прирост составит 6,4 - 7,9%. Величина ФОТ к 2025 году достигнет 859,7 млрд руб.

В 2023 - 2025 годах, исходя из положительной динамики основных компонентов доходов населения - реальной заработной платы и пенсий, планируется рост реального среднедушевого денежного дохода населения на уровне 102 – 103,5% ежегодно.

В 2022 году ожидается рост численности безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, по сравнению с началом года.

Оценочная величина показателя на конец 2022 года – 9,7 тыс. человек (при уровне регистрируемой безработицы 0,6%). Численность безработных по методологии

МОТ составит 74,5 тыс. человек (при уровне безработицы по методологии МОТ 4,3%). В 2023-2025 годах численность безработных граждан будет постепенно снижаться. В 2025 году численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, прогнозируется на уровне 7,3 тыс. человек (при уровне регистрируемой безработицы 0,4%), численность безработных по методологии МОТ - 71,7 тыс. человек (при уровне безработицы по методологии МОТ 4,1%).

Поддержку рынку труда в прогнозном периоде окажет расширение границ трудоспособного возраста в связи с поэтапным повышением пенсионного возраста.

Численность занятого населения по оценке 2022 года составит 1654,3 тыс. чел., что на 1% выше уровня 2021 года. (раздел 4.1. Прогноз баланса трудовых ресурсов). В среднесрочной перспективе в результате стабилизации экономической ситуации и реализации комплекса мероприятий по улучшению ситуации на рынке труда численность занятого населения продолжит расти и в 2025 году составит 1 673,9 тыс. чел.

Развитие человеческого капитала, создание высокотехнологичных производств, внедрение инноваций и цифровых технологий обеспечат в прогнозном периоде рост производительности труда. Индекс производительности труда по всем видам экономической деятельности в 2023 году прогнозируется на уровне 100,4%, в 2024 - 2025 годах 102,3- 103,5%.

Доля отраслей, направленных на развитие человеческого капитала, в ВРП к 2025 году составит 13,3%. Развитию человеческого капитала, будет способствовать, в первую очередь, реализация мероприятий национальных проектов. Ожидаемый объем финансирования на повышение уровня и качества жизни населения Нижегородской области за 2022-2024 г.г. составит 55,5 млрд руб. (национальный проект (далее – НП) «Здравоохранение», НП «Демография», НП «Жилье и городская среда», НП «Образование», НП «Культура», НП «Туризм»).

С учетом действия национальных проектов, а также реализации демографической политики, к 2025 году прогнозируется снижение коэффициента естественной убыли населения до 10 промилле, рост суммарного коэффициента рождаемости до 1,43 детей на 1 женщину, увеличение ожидаемой продолжительности жизни при рождении до 71,7 лет. Среднегодовая численность населения по итогам 2025 года составит 3 033,3 тыс. чел.

Основные направления социально-экономического развития Нижегородской области

Социально-экономическое развитие Нижегородской области в среднесрочной перспективе будет поддерживаться реализацией мер по достижению целей, поставленных в Указе Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года", что позволит ограничить спад экономики региона в 2022 году и уже в 2023 году обеспечить экономический рост на 1%.

Основным механизмом решения поставленных задач будет реализация национальных проектов и мероприятий государственных программ.

Реализация национальных проектов охватывает 13 ключевых направлений социально-экономического развития: демография, здравоохранение, образование, жилье и городская среда, экология, безопасные качественные дороги, производительность труда, наука, цифровая экономика, культура, малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы, международная кооперация и экспорт, туризм и индустрия гостеприимства.

По состоянию на 8 августа 2022 г. на территории Нижегородской области реализуется 48 региональных проектов, по которым заключены соглашения о реализации региональных проектов.

Соответствующие мероприятия региональных проектов учтены в государственных программах Нижегородской области. В 2022 году в регионе осуществляется реализация 34 государственных программ и 1 государственной региональной адресной программы.

Нижегородская область в рейтингах

По итогам 2022 года Нижегородская область заняла седьмое место в итоговом рейтинге социально-экономического положения регионов, опубликованном агентством «РИА Рейтинг»²⁶. Регион набрал 61,678 балла.

При составлении рейтинга исследователи качество жизни, социально-экономическое положение, состояние рынка труда, материальное благополучие населения, научно-технологическое развитие и приверженность жителей здоровому образу жизни. Первое место в рейтинга заняла Москва (83,604 балла), последнее – Тыва (21,497 балла).

В 2021 году Нижегородская область в аналогичном рейтинге заняла 15 место.

По данным рейтинга агентства «РАЭК-Аналитика» в 2020 г. Нижегородская область вошла в 10-ку регионов с максимальным инвестпотенциалом.

Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России традиционно строится на основе официальной информации Росстата и статистики федеральных ведомств: Минфина, Банка России, Минсвязи, МВД и Минприроды, а также на основе анкетирования представителей экспертного, инвестиционного и банковского сообществ.

Нижегородская область заняла пятое место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата Агентства стратегических инициатив (АСИ) в 2022 году, хотя ещё пять лет назад занимала лишь 70 строчку.²⁷

По результатам проведенных исследований регион вошел в группу 2А (группа с минимальными инвестиционными рисками) рейтинга инвестиционной привлекательности

²⁶Статья: «Нижегородская область заняла седьмое место в социально-экономическом рейтинге регионов». Коммерсант [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5747575>

²⁷<https://ria.ru/20220617/tsifrovizatsiya-1796118553.html>

регионов России, а также третий раз вошла в топ-10 регионов с максимальным инвестиционным потенциалом.²⁸

3.1.1.2.3 Краткая информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки²⁹

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

1. Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

2. На территории Нижегородской области отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

3. Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

В условиях сегодняшней государственной политики, говорить о наличии каких-либо политических факторов не приходится. Но все же определенные факторы, риски присутствуют, а именно, в вопросах обеспечения прозрачных, не занимающих длительное время процедур получения исходной разрешительной документации. Существенных подвижек в этом направлении нет. Реализация большинства проектов в этой «административно чувствительной» сфере напрямую зависит от взаимоотношений между местными властями и предпринимателями.

²⁸Статья «Нижегородская область вошла в топ-10 регионов с максимальным инвестиционным потенциалом» /Официальный сайт Правительства Нижегородской области (Инвестиционный портал Нижегородской области) – [Электронный ресурс]. URL: <https://strategy.government-nnov.ru/ru-RU/news/nizegorodskaa-oblast-vosla-v-top-10-regionov-s-maksimalnym-investicionnym-potencialom>

²⁹Оценка недвижимости. Практикум. 2-е издание, под редакцией И. В. Грановой

В условиях отсутствия четких, регламентированных законами процедур согласования отдельных стадий инвестиционного проекта, для получения необходимой исходно разрешительной документации потребуется несколько лет.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

3.1.1.2.4 Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Нижегородская область - территория с резкими природными различиями и обилием природных границ, усиливающим контрастность ландшафтов. Это накладывает заметный отпечаток на специфику хозяйства и экологическую ситуацию. Благодаря проводимой экологической политике и осуществлению природоохранных мероприятий, экологическая обстановка в области в настоящее время в целом является стабильной.

Вместе с тем, в области существуют серьезные экологические проблемы. Так, для Нижегородской области, как и практически для всех регионов России характерны условия выработки ресурсов оборудования производственных объектов, всех видов транспорта, резко возросшей автомобилизации городов, интенсивного использования природных ресурсов, увеличения и накопления отходов производства и потребления; не полностью решены вопросы по переработке промышленных и бытовых отходов, не все предприятия осваивают современные экологические технологии, серьезное негативное влияние оказывают крупные предприятия на водные объекты области.

В Нижегородской области путем эффективного взаимодействия всех ветвей власти, природоохранных органов, других органов и организаций, ответственных за состояние окружающей среды реализуется комплекс мер, направленных на решение задач обеспечения экологической безопасности территории, улучшения качества жизни населения, улучшения состояния окружающей среды, совершенствования механизмов природопользования и повышения эффективности использования ресурсно-сырьевой базы. Активное участие в сфере улучшения экологической обстановки принимают общественные организации.

Конкретными мерами по защите прав граждан области на благоприятную окружающую среду являются установление и соблюдение всеми лицами системы норм, правил, нормативов, обеспечивающих экологическую безопасность с учетом социально экологического аспекта. На объектах экономики выполняются мероприятия, направленные на уменьшение сбросов и выбросов загрязняющих веществ в окружающую природную среду, включая совершенствование технологических процессов, ввод в эксплуатацию новых очистных сооружений, повышение эффективности действующих установок, ликвидацию источников загрязнения и т.д.

Принимаемые меры позволяют достичь улучшения состояния окружающей среды, обеспечения безопасности населения, объектов природопользования, животного и растительного мира и среды их обитания, природных систем и территорий Нижегородской области.

Нацпроект «Экология» в Нижегородской области³⁰

Национальный проект «Экология» начал реализовываться в Нижегородской области в 2019 году, и он должен показать результаты уже к концу 2024 года. К этому моменту в регионе планируется ликвидировать наиболее опасные объекты накопленного вреда окружающей среде и провести оздоровление водных объектов, включая реку Волгу. Также к концу 2024 года 65,4% твердых бытовых отходов в области должны проходить через сортировку, а объем отходов, который направляют на полигоны, должен снизиться на 3,5%.

Нижегородская область является одним из передовых регионов по экологической направленности. За последние годы уже два крупных объекта – шламонакопитель «Белое море» и свалка ТБО «Игумново» - исключены из Государственного реестра накопленного экологического вреда. Продолжаются работы по обезвреживанию свалки промышленных отходов «Черная дыра».

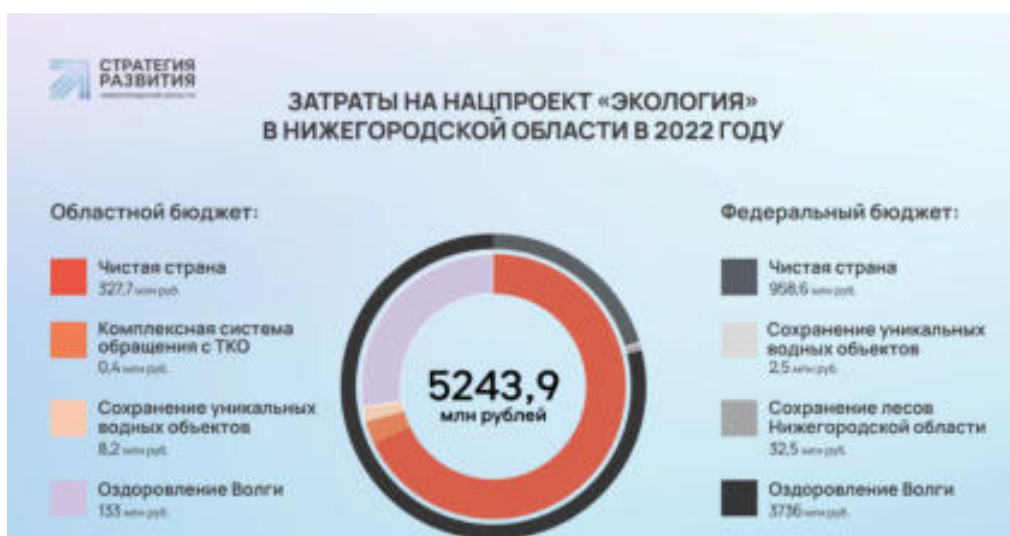


Рисунок 28 - Нацпроект «Экология» в Нижегородской области

По федеральному проекту «Чистая страна» в Нижегородской области должно быть ликвидировано семь несанкционированных свалок. Одним из самых масштабных объектов является свалка промышленных и бытовых отходов в Шуваловской промзоне в Ленинском районе Нижнего Новгорода. Работы по рекультивации этой свалки начались в июне 2021 года. Большую часть отходов – почти 1,1 млн тонн - планируется переработать, 20-25% свалочных масс 5 и 4 классов опасности переместить на полигон в Богородске. Остальные отходы, которые не представляют опасности, будут размещены в качестве грунта – рекультиванта на теле свалки. После окончания рекультивации земельный участок предполагается передать в муниципальную собственность и вернуть в хозяйственный оборот.

³⁰Стратегия развития Нижегородской области. Нацпроект «Экология» в Нижегородской области: итоги 2021 года и планы на 2022 год. Дата публикации: 07.07.2022г. - [Электронный ресурс]. URL: https://strategy.government-nnov.ru/ru-RU/longread/nacproekt_ekologiya



Рисунок 29 – Федеральный проект «Чистая страна»

Система обращения с твердыми коммунальными отходами

К задаче по сортировке, переработке и, как следствие, снижению объемов отходов, регион подошел комплексно. Поставлены на контроль потоки движения ТКО, цепочка движения ТКО от момента его накопления в контейнере до сортировки и захоронения полностью контролируется региональными властями. Территория региона поделена на девять округов, в каждом из которых осуществляется централизованный сбор и доставка ТКО на объекты обработки и размещения. В каждой из зон функционирует Региональный оператор, который направляет отходы строго в соответствии со схемой потоков на объект обработки и размещения отходов.

Сейчас на территории Нижегородской области действуют шесть мусоросортировочных полигонов, которые обслуживают 95% населения региона. В сфере переработки функционируют 33 предприятия, которые перерабатывают резинотехнические изделия, аккумуляторы, бумаги и картон. С 2019 года на территории региона работает крупнейший в России завод по переработке полиэтилена и ПЭТ-бутылок «Фантастик-Пластик». После утилизации получается сырье для изготовления нового пластика. Мощность предприятия составляет 20 тысяч тонн отходов полимеров в год.

До 2024 года планируется запустить в работу еще несколько крупных инвестиционных проектов в сфере обращения с ТКО. В частности, строительство участка компостирования мощностью до 150 тыс. тонн. Ожидается, что это позволит увеличить долю перерабатываемого мусора в регионе.

Крупные инвестпроекты в сфере ТКО в Нижегородской области:

- Мусороперерабатывающий комплекс в Арзамасском районе. Будет обслуживать город Арзамас и еще более 20 муниципалитетов. Мощность – 160 тыс. тонн.
- Инвестиционный проект ООО «Веолия Восток» по строительству участка туннельного компостирования мощностью до 150 тысяч тонн на территории Нижегородской области. Срок – декабрь 2024 года.
- Инвестиционный проект ООО «Веолия Восток» по строительству системы обезвреживания свалочного газа. Срок – июль 2023 года.

Сохранение уникальных водных объектов

К концу 2021 года полностью завершены работы по расчистке сразу трех рек — Тёши, Вичкинзы и Сатиса. Также в 2020 году при поддержке Федерального агентства водных ресурсов был сформирован перечень мероприятий по разработке проектно-сметной документации на расчистку еще трех рек — Борзовки в Нижнем Новгороде, Княгинки и Имзы в Княгининском районе. Работа по расчистке этих водных объектов планируется провести до 2024 года.

Для защиты рек от загрязнения разработан план мероприятий, благодаря которым к 2024 году количество неочищенных сточных вод в регионе должно снизиться в три раза.

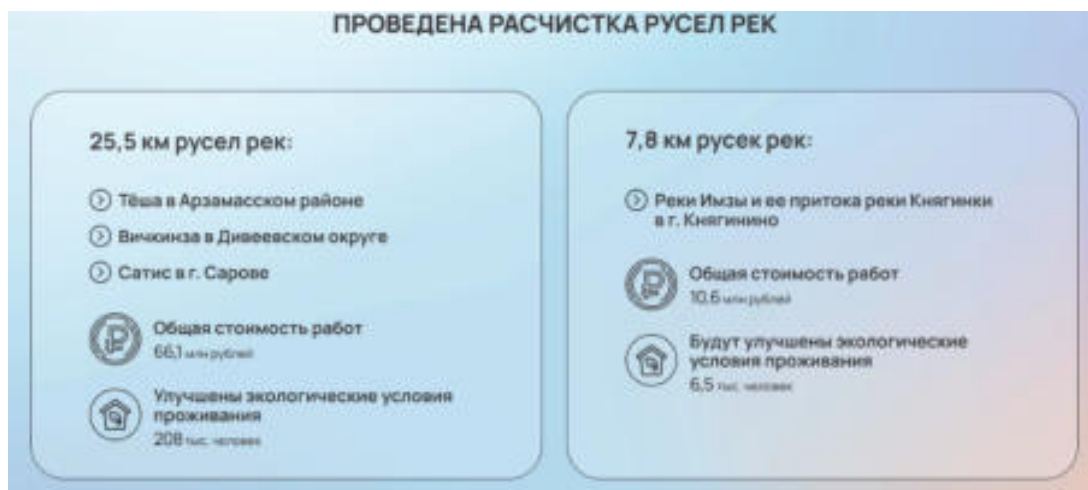


Рисунок 30 - Расчистка русел рек

Федеральный проект «Оздоровление Волги» призван улучшить экологическое состояния Волги за счет сокращения объема загрязненных сточных вод и восстановления водных объектов низовьев реки. Благодаря реализации федерального проекта, по итогам 2024 года доля загрязненных сточных вод, которые попадают в реку на территории Нижегородской области, должна сократиться в три раза. Для этого активно ведется строительство и модернизация очистных сооружений.

В 2021 году на реконструкцию и строительство очистных сооружений и систем водоотведения было направлено 2,6 миллиарда рублей. В рамках проекта «Оздоровление Волги» велась реализация 17 мероприятий на территории 15 муниципальных образований.



Рисунок 31 - Федеральный проект «Оздоровление Волги»

Проведена реконструкция и строительство очистных сооружений:

реконструкция и строительство очистных сооружений в г. Первомайске, р.п. Сухобезводное г.о.Семеновский; строительство единой системы водоотведения в п. Новосмолинский, п. Мулино и с. Золино, канализационные очистные сооружения в с. Катунки г.о.г. Чкаловска, канализационные очистные сооружения в с. Уразовка Краснооктябрьского района; строительство канализации микрорайона No 1 в г. Лукоянове.

Федеральный проект «Сохранение лесов»

Одна из целей нацпроекта — обеспечение баланса выбытия и воспроизводства лесов. За последние три года в Нижегородской области лесовосстановление выполнено на площади 40,3 тыс. га, из них в 2021 году - на площади 13,9 тыс. га (при плановом показателе 12,3 тыс. га). Такие объемы позволят обеспечить баланс выбытия и создания новых лесов к 2024 году на уровне 100%.



Рисунок 32 - Федеральный проект «Сохранение лесов»

В 2021 году из федерального бюджета на реализацию федерального проекта «Сохранение лесов» в Нижегородской области выделены средства в размере 113,5 млн рублей (в 2020 году 73,9 млн рублей), в том числе: 23,4 млн руб. – на увеличение площади лесовосстановления. Лесовосстановление выполнено на площади 13,9 тыс. га (101% годового плана). Проведен агротехнический уход за лесными культурами на площади 29,5 тыс. га (106 %), лесоводственный уход на площади 14,6 тыс. га. Отношение площади лесовосстановления и лесоразведения к площади вырубленных и погибших лесных насаждений составило 102% (при плановом значении – 86,7 %).

Кроме того, область полностью обеспечена посадочным материалом лесных растений. В 2021 году заложены лесные питомники на площади 8,7 га, выращено более 17,3 млн штук сеянцев. В 2022 году планируется посадить 17,5 млн штук сеянцев, что в полном объеме удовлетворит потребность области в посадочном материале.

Высокий результат в реализации нацпроекта стал возможен в том числе благодаря существенному обновлению материально-технической базы госучреждений лесохозяйственной техникой и оборудованием. По оснащению лесопожарных формирований в текущем году Нижегородская область также занимает одно из ведущих мест среди субъектов ПФО. На случай неурожайных лет в регионе сформирован запас семян лесных растений в объеме более трех тонн.

С 2019 года в рамках реализации проекта приобретено 175 единиц спецтехники, что позволило автоматизировать процессы посадки леса и ухода за созданными лесными культурами. В рамках регионального проекта «Сохранение лесов Нижегородской области» закуплены и приняты на вооружение государственными учреждениями 15 единиц лесохозяйственной техники и 4 единицы оборудования, 103 инструмента для лесовосстановления, что позволило обновить автомобильный и тракторный парк учреждений, а также повысить качество выполнения работ по воспроизводству лесов.

Ключевым направлением федерального проекта «Сохранение лесов» является увеличение площади лесовосстановления. В текущем году леса в регионе восстановлены уже на площади 8,5 тысячи гектаров. Всего планируется восстановить в этом году 14,2 тысячи гектаров леса. Нижегородская область занимает по этому направлению лидирующие позиции в Приволжском федеральном округе

«Зеленые» заводы будущего уже в Нижегородской области

Приоритет на экологичность успешно реализуется и в промышленности. В 2021 году в рамках Петербургского международного экономического форума был заключен специальный инвестиционный контракт на строительство в Выксе первого в России завода «зеленой» металлургии. Электрометаллургический комплекс будет выпускать 1,8 миллиона тонн стали в год по особенной технологии, позволяющей снизить число парниковых выбросов при производстве в 3 раза.

Это важный шаг в сокращении влияния металлургического производства на окружающую среду. Проект будет соответствовать текущим и перспективным требованиям законодательства России и Евросоюза в области экологии. Будет применена технология газоочистки, которая позволит сократить выбросы взвешенных веществ до ~5 мг/м³. Все это снизит воздействие предприятия на окружающую среду.

3.1.1.2.5 Информация о тарифах и жилищно-коммунальных услугах³¹

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги в Нижегородской области повысятся в пределах 9% с 1 декабря 2022 года. Максимальный индекс изменения размера платы граждан за ЖКУ обозначен в проекте указа губернатора Глеба Никитина о внесении изменений в указ от 9 декабря 2021 года № 234. Независимая антикоррупционная экспертиза документа организована с 14 по 21 ноября, сообщается на сайте регионального кабмина.

В Нижнем Новгороде тарифы за отопление и газоснабжение **планируется увеличить на 8,5%**. На 9% должна подняться плата за электроэнергию и на 7% — за обращение с ТКО. Самое большое увеличение ожидается за услуги водоснабжения и водоотведения — в пределах 15%. Это наиболее значительное изменение по региону. В среднем коммунальные услуги в муниципалитетах Нижегородской области подорожают на 8,5–9%.

³¹Новые тарифы ЖКУ с 1 декабря 2022 года опубликовали в Нижегородской области. Дата публикации: 15.11.2022 г. - [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhkh/novosti/novye-tarif-y-zhkh-s-1-dekabrya-2022-goda-opublikovali-v-nizhegorodskoy-oblasti>

После утверждения предлагаемых изменений в Нижнем Новгороде ставка платы за холодную воду вырастет с 27,72 до 31,88 рубля, за водоотведение — с 20,69 до 23,79 рубля, за тепловую энергию — с 1187,64 до 1288,59 рубля, за тепловую мощность — с 325,62 до 344,18 рубля. Тариф за электроснабжение поднимется с 4,12 до 4,49 рубля. Газоснабжение будет оплачиваться по ставке 7,13 рубля против прежних 6,57 рубля. Вывоз мусора обойдется по тарифу 728,60 рубля вместо установленных ранее 680,90 рубля.

С 1 декабря тарифы ЖКХ в Нижегородской области **увеличатся второй раз за год**. Как сообщается в проекте указа губернатора об индексации на 2023 год, до конца следующего декабря ставки должны остаться на прежнем уровне. Таким образом, ожидаемый рост тарифов фактически переносится с июля 2023 года на декабрь 2022-го.

Плата за капремонт многоквартирных домов в Нижегородской области **вырастет на 17% в 2023 году**. Правительство утвердило повышение минимального взноса с 6,83 рубля до 8 рублей за квадратный метр общей площади.

3.1.1.2.6 Информация об имущественном налоге в Нижегородской области

Налог на имущество физических лиц³²

Налог на имущество физических лиц утверждается местными органами власти. Базовые ставки, порядок расчета и предоставления льгот по имущественному налогу предусмотрены главой 32 НК РФ.

Налогом облагается только недвижимое имущество, указанное в ст. 401 НК РФ:

1. жилой дом;
2. квартира, комната;
3. гараж, машино-место;
4. единый недвижимый комплекс (совокупность зданий и сооружений, объединенных единым назначением);
5. объект незавершенного строительства (ОНС);
6. иные здания, строения, сооружения, помещения.

К домам относятся и жилые строения, возведенные на земельных участках, предоставленных для ИЖС, ведения личного подсобного или дачного хозяйства, садоводства и огородничества.

Не подпадают под налогообложения строения, не отнесенные к объектам недвижимости (сарай, теплицы, временные постройки и т.д.). Также не облагается налогом общее имущество МКД.

³²Имущественный налог в Нижегородской области. Дата публикации 17.10.2020. [Электронный ресурс]. URL: <https://gogov.ru/fl-property-tax/ngo>

Налог на имущество должны платить только собственники недвижимости. Пока объект не зарегистрирован в Росреестре, налог не взимается. Также не нужно платить налог за недвижимость, полученную в аренду.

Ставки имущественного налога ежегодно утверждают местные органы власти. Поэтому уточнить информацию о действующих ставках можно через ИФНС по месту регистрации объекта, в местной администрации. В ст. 406 НК РФ утверждены базовые ставки, которые не могут превышать местными органами власти:

1. 0,1 % от кадастровой стоимости - дома, квартиры комнаты или их части; ОНС, если после завершения строительства будет зарегистрирован дом; единые недвижимые комплексы, если в их составе есть хотя бы один дом; гаражи и машино-места; хозпостройки с площадью до 50 кв.м, отнесенные к объектам недвижимости.
2. 2 % от кадастровой стоимости - для объектов, указанных в ст. 378.2 НК РФ, либо при кадастровой стоимости свыше 300 млн руб.;
3. 0,5 % от кадастровой стоимости - для иных категорий объектов.

Кроме снижения ставок ниже указанных размеров, местные власти могут применять дифференцированные коэффициенты в зависимости от:

- кадастровой стоимости объекта;
- вида объекта недвижимости;
- места нахождения объекта;
- видов территориальных зон, в границах которых расположен объект.

Дифференцированные ставки не могут носить индивидуального характера, т. е. распространяются на всех плательщиков.

Имущественный налог рассчитывает ИФНС по сведениям кадастровой стоимости. Уплатить налог нужно не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим расчетным периодом.

3.1.1.2.7 Налог на имущество для юридических лиц в 2023 году³³

Согласно статье 380 НК РФ, размер ставки определяется субъектом РФ, но не должен быть выше 2,2%. Для недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость, ставка налога не может превышать 2%. Также есть нулевая ставка, которая применяется в отношении объектов, определенных распоряжением Правительства (от 22.11.2017 № 2595-р).

Законодательные органы субъектов РФ вправе установить свой региональный процент по налогу и даже дифференцировать ставки по категориям имущества и налогоплательщиков, но они должны соответствовать диапазону указанных значений.

³³Налог на имущество для юридических лиц в 2023 году. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.b-kontur.ru/enquiry/375-nalog-na-imushchestvo>

Если в вашем субъекте не установлены налоговые ставки, применяйте те, которые указаны в статье 380 НК РФ.

С 2023 года для всех субъектов РФ действует новый срок. Если в регионе не отменены авансовые платежи, их нужно уплачивать до 28 числа месяца, следующего за отчетным периодом. В 2023 году сроки следующие:

- авансовый платеж за первый квартал — 28 апреля 2023;
- авансовый платеж за 6 месяцев — 28 июля 2023;
- авансовый платеж за 9 месяцев — 30 октября 2023.

Четыре квартала года составляют налоговый период по налогу на имущество. Уплатить налог за год нужно не позднее 28 февраля. Так что платите налог, в том числе в рамках единого налогового платежа, не позднее этой даты.

Декларацию по итогам года нужно представить не позднее 25 марта 2023 года.

Налогоплательщик, который состоит на учете в разных ИФНС по месту нахождения своих объектов недвижимости в одном субъекте РФ, сможет отчитываться в одну инспекцию по своему выбору.

В отношении некоторой недвижимости организации владельцы платят налог не из среднегодовой стоимости, а из кадастровой стоимости.

Под кадастровую стоимость попадают объекты недвижимости из п. 1 ст. 378.2 НК РФ:

- административные бизнес-центры вместе с помещениями;
- различные торговые центры вместе с помещениями;
- нежилые помещения под офисы, магазины, общепит и бытовые нужды (в т.ч. и те, в которых эти виды деятельности уже ведутся);
- недвижимость зарубежных организаций, у которых нет в России специальных представительств;
- жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, жилые строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства

С этой недвижимостью нужно платить налог по кадастровой стоимости, если кадастровая стоимость по ней определена, а сами объекты недвижимости перечислены в региональном законе. Если хотя бы одно из требований не исполнено, налог надо рассчитывать по среднегодовой стоимости. По объектам, перечисленным в пп. 4 п. 1 ст. 378.2 НК РФ, не составляют региональные перечни. Кадастровое налогообложение этих объектов предусматривается региональным законом. Если кадастровая стоимость не установлена, то тоже считайте налог по среднегодовой стоимости.

3.1.2 Анализ информации о рынке объектов недвижимости Нижегородской области

В соответствии с пунктом 26.2. Методических указаний к информации о рынке объектов недвижимости относится информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости, в том числе его специфические особенности.

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости является:

- 1) обзор состояния рынка недвижимости (в целом);
- 2) обзор сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости.

3.1.2.1 Общее состояние рынка недвижимости Нижегородской области

Рынок недвижимости – это совокупность тех отношений, которые создаются во время любых операций с недвижимостью. Кроме того, рынок недвижимости представляет собой определенную сферу вложения денег в систему тех экономических отношений, которые возникают в сделках с недвижимостью, или вообще вложения денег в недвижимость.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Особенностью рынка недвижимости является то, что любые сделки, совершаемые с объектами недвижимого имущества, необходимо подвергать государственной регистрации, при операциях с недвижимым имуществом наблюдаются следующие характерные признаки:

- сезонные колебания цен;
- вложение капитала;
- невысокая взаимозаменяемость объектов;
- локальность.

На рынке недвижимости существуют две структурные составляющие:

- первичный;
- вторичный рынок недвижимости.

На первичном рынке недвижимость в качестве товара выступает впервые. Основными продавцами на территории Нижегородской области в этом случае выступает государство – через федеральные, региональные или местные органы, и, конечно, строительные компании как поставщики жилого или нежилого сектора недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость уже выступает в качестве товара, который уже ранее был в употреблении и принадлежит конкретному собственнику, например, физическому или же юридическому лицу.

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В не крупных городах, поселках и селах предложение и спрос на коммерческую недвижимость не достаточно объемны, или практически отсутствуют. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

В сфере любых рыночных отношений существует множество участников, без которых совершение определенных действий невозможно. Каждый участник играет свою особенную роль, обозначенную историческими и практическими предпосылками.

Целью рынка недвижимости является создание равновесия спроса и предложения на объекты недвижимого имущества и удовлетворение потребностей покупателей и продавцов. Главной особенностью рынка недвижимости является распределение существующих ресурсов недвижимости и установление прав на них. Также одной из

функций рынка недвижимости является контроль изменения спроса на объекты недвижимости, влиянием на него политической и экономической обстановки в стране, прогнозированием изменения динамики цен на недвижимость. Одновременно с колебаниями спроса необходима мотивация предложения: модернизация существующих объектов недвижимости, строительство новых зданий и жилых домов. Помимо всего прочего, рынок недвижимости посредством осуществления своих функций обеспечивает владельцев объектов недвижимости доходом.

Учитывая особенности функций, которые возложены на рынок недвижимости, можно определить круг его участников следующим образом:

- продавцы (либо арендодатели). Ими могут быть как собственники имущества, так и уполномоченные лица на осуществление сделок с недвижимостью;
- покупатели (либо арендаторы). Такие лица так же могут действовать как лично, так и через представителей;
- профессиональные участники рынка недвижимости.

Профессиональными участниками рынка недвижимости являются следующие лица:

- специалисты по оценке недвижимости, а также по инвентаризации земли и строений;
- юристы, нотариусы, органы опеки и попечительства, а также органы, регистрирующие права на объекты недвижимости;
- проектировщики, архитекторы, строители, специалисты по технической эксплуатации строительных объектов, участники градостроительного развития;
- специалисты в сфере финансов и анализа рынка недвижимости (финансисты, аналитики, ипотечные кредиторы, страховые компании, девелоперы);
- управляющие объектами недвижимости;
- риэлторы – лица, занимающиеся любыми законными операциями с недвижимостью;
- члены профессиональных объединений участников рынка недвижимости.

Проведение сделки не предусматривает обязательного участия всех перечисленных лиц, каждый объект недвижимости индивидуален, имеет свой набор обременений и в зависимости от этого требует наличия тех или иных специалистов рынка недвижимости. В любом случае каждый из таких участников должен быть квалифицированным специалистом, обладающим определенными знаниями и навыками, ведь именно от него может зависеть исход сделки в итоге.

Тенденции развития жилищного рынка в Нижегородской области³⁴

В 2022 году в Нижегородской области в эксплуатацию ввели 1,7 млн кв. м. жилья.

³⁴<https://news.mail.ru/economics/54883298/> Дата публикации: 01.02.2023г.

Порядка 102 млн квадратных метров жилой недвижимости ввели в эксплуатацию в России за 2022 год. Лидерами по строительству стали Московская область, Краснодарский край, Москва, Ленинградская область, Санкт-Петербург, Татарстан, Башкортостан, Свердловская, Ростовская и Тюменская области.

Несмотря на то, что в Нижегородской области ввод жилья в 2022 году вырос на 7%, регион не вошел в десятку лидеров.

Согласно данным единой системы жилищного строительства «Дом. РФ», за прошлый год в Нижегородской области в эксплуатацию сдано порядка 1,7 млн кв. м. жилья. Из них около 500 000 «квадратов» в Нижнем Новгороде. Больше всего новостроек возвели в Нижегородском, Приокском и Советском районах.

Спрос на рынке недвижимости и стоимость жилья

В Нижнем Новгороде средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья в новостройках в первом квартале 2022 года составила 138 624 рубля, во вторичном фонде — 127 639 рублей, а в четвертом квартале — 133 628 и 146 614 рублей соответственно.

В первой половине 2022 года цены росли в пределах инфляции, а сейчас они стабилизировались. Он также отметил, что изменилось поведение участников рынка и они столкнулись с двумя волнами колебания спроса.

Первая волна пошла после начала СВО. Покупатели реагировали двояко: одни решали побыстрее вкладывать деньги в недвижимость, другие приостанавливали сделки. Из-за этого март у застройщиков был более-менее “рабочим”, а в апреле-мае продажи практически встали. Потом рынок немного оживился и в августе-сентябре постепенно восстанавливался. После объявления частичной мобилизации началась вторая волна колебаний, многие сделки опять развалились. В настоящее время вернулись к начальной стадии стабилизации спроса. Можно сказать, что мы перешли от рынка продавца к рынку покупателя. Сейчас каждый потенциальный клиент пытается торговаться, спрашивает об индивидуальных условиях, рассрочке, скидках. И зачастую застройщики их предоставляют.

Объемы ипотечного кредитования

Согласно открытым данным Центробанка, за январь-ноябрь 2022 года и прогнозам аналитических центров по декабрю 2022 года, основное падение объемов ипотечного кредитования пришлось на 2 квартале 2022 года — всего 11,5% кредитов было выдано от общего результата за год.

В Волго-Вятском банке Сбербанк отметили, что общий объем ипотечных кредитов в Нижегородской области в 2022 году составил более 13,6 млрд рублей.

«Из-за внешних экономических обстоятельств минимум спроса пришелся на май, а его восстановление началось в августе. Спрос стабильно увеличивался вплоть до декабря. К концу 2022 года спрос на жильё перешёл с первичного рынка на вторичный. 22% от общего числа выданных ипотечных кредитов прошли по программе льготного кредитования с господдержкой. Помесячно процент таких кредитов варьировался от 15% (октябрь) до 40% (апрель)», — отметили в пресс-службе Сбербанк.

В пресс-службе банка «ЗЕНИТ» также отметили нестандартный характер ипотечного кредитования относительно сезонных колебаний.

«Высокий спрос зафиксирован в первом квартале прошлого года, по причине ажиотажа в феврале-марте — было выдано 27,5% от общего объема ипотечных кредитов за год», — добавили в банке «ЗЕНИТ».

Стоит отметить, что у нижегородцев пользовались спросом кредиты на жилье с государственной поддержкой и «семейная» ипотека.

«Каждая третья сделка в регионе заключалась банком по программам господдержки. ВТБ оформил 980 льготных кредитов на сумму порядка 4 млрд рублей. Наиболее востребованной у жителей региона была «Ипотека с господдержкой-2020». По ней банк провел 545 сделок на 1,9 млрд рублей. Еще на 1,6 млрд рублей клиенты оформили жилищные займы по «семейной» ипотеке. Средний чек ипотечной сделки в Нижегородской области в 2022 году составил 3,3 млн рублей. В рамках госпрограмм он оказался почти на 20% выше — 4 млн рублей», — подчеркнули в пресс-службе ВТБ.

Таблица 16 - Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках в разрезе муниципальных районов, городских и муниципальных округов (административных центров) Нижегородской области за 4 квартал 2022 года³⁵

Наименование	Первичный рынок, руб.	Вторичный рынок, руб.
г. Нижний Новгород	133623	146614
г. Арзамас	_**	106893
г. Дзержинск	99831	85871
г. Саров	_**	139175
Ардатовский	86544	44979
Арзамасский	_**	97854
Балахнинский	_**	65891
Богородский	85300	70966

³⁵<http://mingrad-no.ru/srednyaya-rynochnaya-stoimost-1-kv-metra-zhilya-na-pervichnom-i-vtorichnom-rynkah-v-razreze-gorodskih-okrugov-i-municipalnih-rajonov-administrativnyh-centrov-nizhegorodskoj-oblasti/srednyaya-rynochnaya-stoimost-1-kv-metra-zhilya-na-pervichnom-i-vtorichnom-rynkah-v-razreze-gorodskih-okrugov-i-municipalnih-rajonov-administrativnyh-centrov-nizhegorodskoj-oblasti-za-2022-god/>

Наименование	Первичный рынок, руб.	Вторичный рынок, руб.
Б-Болдинский	90566	38984
Б-Мурашкинский	74000	69306
г.о.г.Бор	102240	97635
Бутурлинский	74000	54153
Вадский	74000	56017
Варнавинский	93069	40912
Вачский	_**	47048
Ветлужский	76000	54093
Вознесенский	95000	46275
Володарский	65800	58316
Воротынский	76500	55886
Воскресенский	93125	53664
г.о.г.Выкса	85000	76068
Гагинский	68683	52098
Городецкий, Заволжье	74349	77234
Д-Константиновский	84173	60107
Дивеевский	_**	101306
Княгининский	_**	49266
Ковернинский	67000	58333
Краснобаковский	79150	49697
Краснооктябрьский	70620	40000
Кстовский	74360	107622
г.о.г.Кулебаки	_**	51582

Наименование	Первичный рынок, руб.	Вторичный рынок, руб.
Лукояновский	82300	49219
Лысковский	_**	68712
г.о.Навашинский	72000	59912
Павловский	_**	69877
г.о.г.Первомайск	75166	47213
г.о.Перевозский	82250	42355
Пильнинский	98000	41860
Починковский	71800	46723
г.о.Семеновский	65000	77258
Сергачский	95000	48015
Сеченовский	73500	42758
г.о.Сокольский	77333	54554
Сосновский	_**	47610
Спасский	77861	40625
Тонкинский	_**	74825
Тоншаевский	79000	40671
Уренский	79350	46825
г.о.г.Чкаловск	65000	49705
Шарангский	62495	40168
Шатковский	69500	50778
г.о.Шахунья	86000	53813

* - определяется в соответствии с Методикой определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по муниципальным районам, муниципальным и городским округам Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 09.06.2022 г. № 433 (далее – Методика).

** - в соответствии п.2 Методики информация о рыночной стоимости жилья формируется на основании данных предоставленных администрацией муниципальных районов, городских и муниципальных округов Нижегородской области. В случае не предоставления данных в таблице ставится прочерк.

Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

За январь-декабрь 2022 года ввод многоквартирных домов застройщиками в Нижегородской области составил 591,6 тыс. м², что на 31,2% или на 140,7 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2021 года.³⁶



Рисунок 33 - Динамика ввода жилья накопленным итогом в Нижегородской области, тыс.м²

В декабре 2022 года в Нижегородской области застройщиками введено 134,8 тыс. м² многоквартирных домов, что на 12,1% или на 14,5 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2021 года.

³⁶https://erzrf.ru/news/rosstat_vvod_zhilya_v_nizhegorodskoj_oblasti_za_yanvar-dekabr_2022_goda_vyros_na_7_0_protsentov_grafiki?regions=Нижегородская%20область 30.12.2023

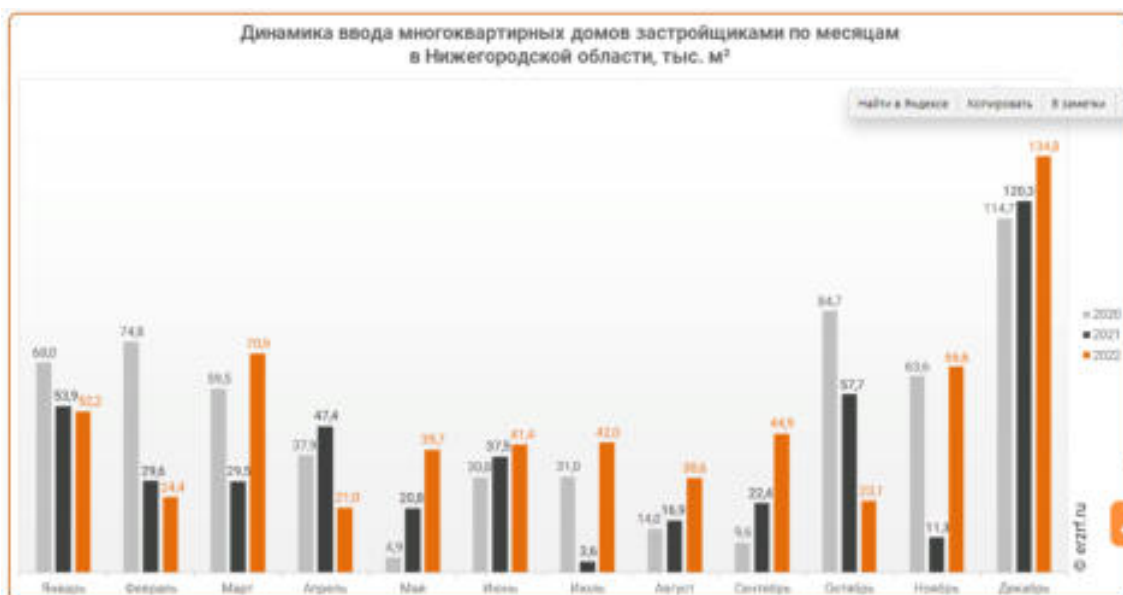


Рисунок 34 - Динамика ввода жилья по месяцам в Нижегородской области, тыс.м²

Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Нижегородской области второй месяц подряд.



Рисунок 35 - Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Нижегородской области, месяц к месяцу прошлого года, %

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за декабрь 2022 года Нижегородская область занимает 19-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года — 23-е место, по динамике относительного прироста — 31-е место.



Рисунок 36 - Динамика изменения места, занимаемого Нижегородской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-декабрь 2022 года Нижегородская область занимает 19-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период — 6-е место, по динамике относительного прироста — 21-е место.

В декабре 2022 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Нижегородской области составила 90,0%, что на 27,8 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2021 года. По этому показателю Нижегородская область занимает 25-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

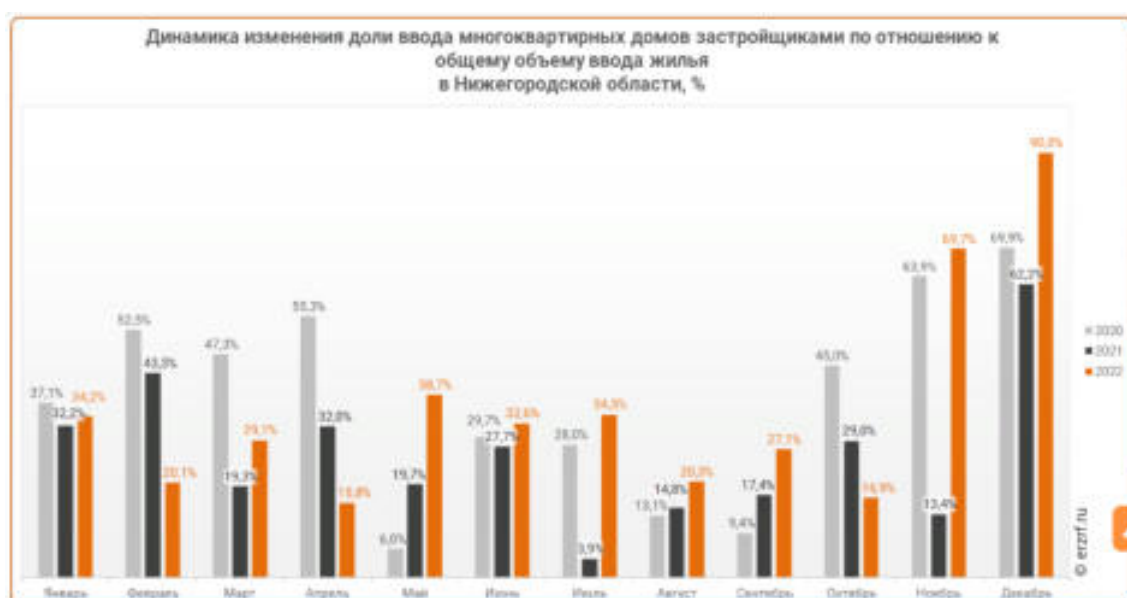


Рисунок 37 - Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками к общему объему ввода жилья в Нижегородской области, %



Рисунок 38 - Динамика изменения места, занимаемого Нижегородской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Нижегородской области

За январь-декабрь 2022 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Нижегородской области составила 34,8%, что на 6,4 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2021 года. По этому показателю Нижегородская область занимает 56-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Таблица 17 - Количество и виды строящихся жилых домов

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	125	99,2%	21 996	99,5%	1 180 576	99,5%
дом с апартаментами	1	0,8%	120	0,5%	6 502	0,5%
Общий итог	126	100%	22 116	100%	1 187 078	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 99,5% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 0,5% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Нижегородской области не выявлено.

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Нижегородской области

Застройщики жилья в Нижегородской области осуществляют строительство в 7 территориальных образованиях.

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Нижний Новгород	93	73,8%	17 720	80,1%	980 697	82,6%
Кстовский	16	12,7%	2 473	11,2%	111 193	9,4%
Анкудиновка	3	2,4%	864	3,9%	40 721	3,4%
Кстово	8	6,3%	893	4,0%	40 364	3,4%
Ржавка	2	1,6%	486	2,2%	19 616	1,7%
Афонино	1	0,8%	160	0,7%	7 826	0,7%
Культура	2	1,6%	70	0,3%	2 666	0,2%
Богородский	8	6,3%	855	3,9%	33 815	2,8%
Новинки	8	6,3%	855	3,9%	33 815	2,8%
Дзержинск	3	2,4%	410	1,9%	21 885	1,8%
Бор	3	2,4%	319	1,4%	19 530	1,6%
Арзамас	2	1,6%	224	1,0%	13 308	1,1%
Семёнов	1	0,8%	115	0,5%	6 650	0,6%
	126	100%	22 116	100%	1 187 078	100%

Рисунок 39 - Территориальное распределение жилищного строительства

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Нижний Новгород (82,6% совокупной площади жилых единиц)

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Нижегородской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Нижегородской области составляет:

- 15,0 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 17,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 17,2 этажа — из расчета на строящийся м²

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности:

Таблица 18 - Распределение жилых новостроек Нижегородской области по этажности

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	21	16,7%	1 717	7,8%	85 539	7,2%
9 - 12 этажей	40	31,7%	6 239	28,2%	318 478	26,8%
13 - 17 этажей	15	11,9%	2 653	12,0%	145 395	12,2%
18 - 24 этажа	29	23,0%	6 496	29,4%	371 819	31,3%
25+ этажей	21	16,7%	5 011	22,7%	265 847	22,4%
Общий итог	126	100%	22 116	100%	1 187 078	100%



Рисунок 40 - Распределение жилых новостроек Нижегородской области по этажности

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа — 31,3% от всей площади строящегося жилья. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Нижегородской области составляет 22,4%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,2%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Нижегородской области является 28-этажный многоквартирный дом в ЖК «Парус», застройщик «СЗ Добрострой». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен далее:

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	28	СЗ Добрострой	многоквартирный дом	Парус
2	27	ГК Подкова	многоквартирный дом	Подкова на Родионова
		ГК Столица Нижний	многоквартирный дом	Цветы 2
		Защиты прав граждан-участников долевого строительства в Нижегородской области	многоквартирный дом	Солнечный
3	26	ГК Каркас Монолит	многоквартирный дом	КМ Анкудиновский парк
		ГК Столица Нижний	многоквартирный дом	Новая Кузнечиха
		Защиты прав граждан-участников долевого строительства в Нижегородской области	многоквартирный дом	Квартал Европейский
		ПИК	многоквартирный дом	Савин Парк
		СЗ Андор	многоквартирный дом	Янтарь
4	25	ГК КАСКАД	многоквартирный дом	Каскад на Автозаводе
		ПСК	многоквартирный дом	Огни Автозавода
5	22	СЗ Дом на Набережной	многоквартирный дом	Дом на Набережной
		ГК Каркас Монолит	многоквартирный дом	КМ Ривер Парк
		ГК Каркас Монолит	многоквартирный дом	КМ Тимирязевский

Рисунок 41 - Распределение жилых новостроек по этажности

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Нижегородской области является многоквартирный дом в ЖК «КМ Ривер Парк», застройщик «ГК Каркас Монолит». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен далее:

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	36 320	ГК Каркас Монолит	многоквартирный дом	КМ Ривер Парк
2	26 932	ГК Разумные инвестиции	многоквартирный дом	Тетра
3	24 767	ГК Столица Нижний	многоквартирный дом	Дельвиг
4	24 131	СЗ Андор	многоквартирный дом	Янтарь
5	22 178	ГК Столица Нижний	многоквартирный дом	Дома на Культуре

Рисунок 42 - ТОП 5 лидеров по самым большим домам

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Нижегородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 25 этажей.

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Нижегородской области по материалам стен строящихся домов

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен:



Рисунок 43 - Распределение жилых новостроек Нижегородской области по материалам стен

Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Нижегородской области является монолит-кирпич. Из него возводится 70,4% от всей площади жилищного строительства.

5. ТОП застройщиков Нижегородской области по объемам строительства

По состоянию на декабрь 2022 года строительство жилья в Нижегородской области осуществляют 50 застройщиков (брендов), которые представлены 69 компаниями (юридическим лицом).

ТОП 10 застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Нижегородской области на декабрь 2022 года представлен в следующей таблице.

Таблица 19 - ТОП 10 застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Нижегородской области на декабрь 2022 года

Место в регионе	±	Застройщик, регион	Строится, м²	С переносом срока, м²	%	Уточненная норма, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Доля в регионе	Рейтинг ЕРЗ
1	0	ГК Столица Нижний, Нижегородская область	267 379	0	0	0	59	4	4	0	24	0	0	20,21%	★
2	0	ГК Каркас, Нижний Новгород, Нижегородская область	147 948	0	0	0	126	4	4	0	10	0	0	11,19%	★
3	0	СЗ Строй, г. Москва	84 241	10 281	14,7	0,88	124	1	1	0	4	0	0	8,37%	★
4	0	Защиты Новостройки участника доверия строительства в Нижегородской области, Нижегородская область	74 962	0	0	0	282	1	6	0	10	0	0	5,67%	НР
5	0	ННДж, Нижегородская область	72 380	0	0	0	287	4	4	0	7	0	0	5,55%	★
6	+1	ГК Платина, Нижегородская область	54 057	0	0	0	273	4	4	0	6	0	0	4,29%	★
7	-1	СЗ Андрей, Нижегородская область	47 994	0	0	0	418	1	0	0	4	0	0	3,65%	★
8	0	Фонд развития территорий, г. Москва	41 796	0	0	0	31	1	1	0	10	0	0	3,18%	НР
9	0	ГК Доместик, Нижегородская область	39 088	0	0	0	333	0	1	0	4	0	0	2,95%	★
10	+1	ГК Различные инвестиции, Нижегородская область	34 254	0	0	0	582	0	0	0	0	0	0	2,54%	★

6. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Нижегородской области

В Нижегородской области возводится 71 жилой комплекс. Самым крупным по объёмам текущего строительства является жилой комплекс «Новая Кузнечиха» (город Нижний Новгород). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Столица Нижний» возводит 18 домов, включающих 3448 жилых единиц, совокупной площадью 163 692 м².

7. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Нижегородской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Нижегородской области, составляет 53,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,6 м².

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Новая жизнь-Ройка» — 38,1 м². Самая большая — у застройщика «Стеклоавтоматика строй» — 147,3 м².

Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Новая Жизнь» — 38,1 м², застройщик «СЗ Новая жизнь-Ройка». Наибольшая — в ЖК «Прибрежный-5» — 147,3 м², застройщик «Стеклоавтоматика строй».

8. Цена предложения на строящиеся объекты в Нижегородской области

По состоянию на декабрь 2022 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Нижегородской области составила 109 550 рубля за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Нижегородской области представлена на следующем рисунке.

**Динамика изменения средневзвешенной цены предложений
новостроек в Нижегородской области, Р/м²**

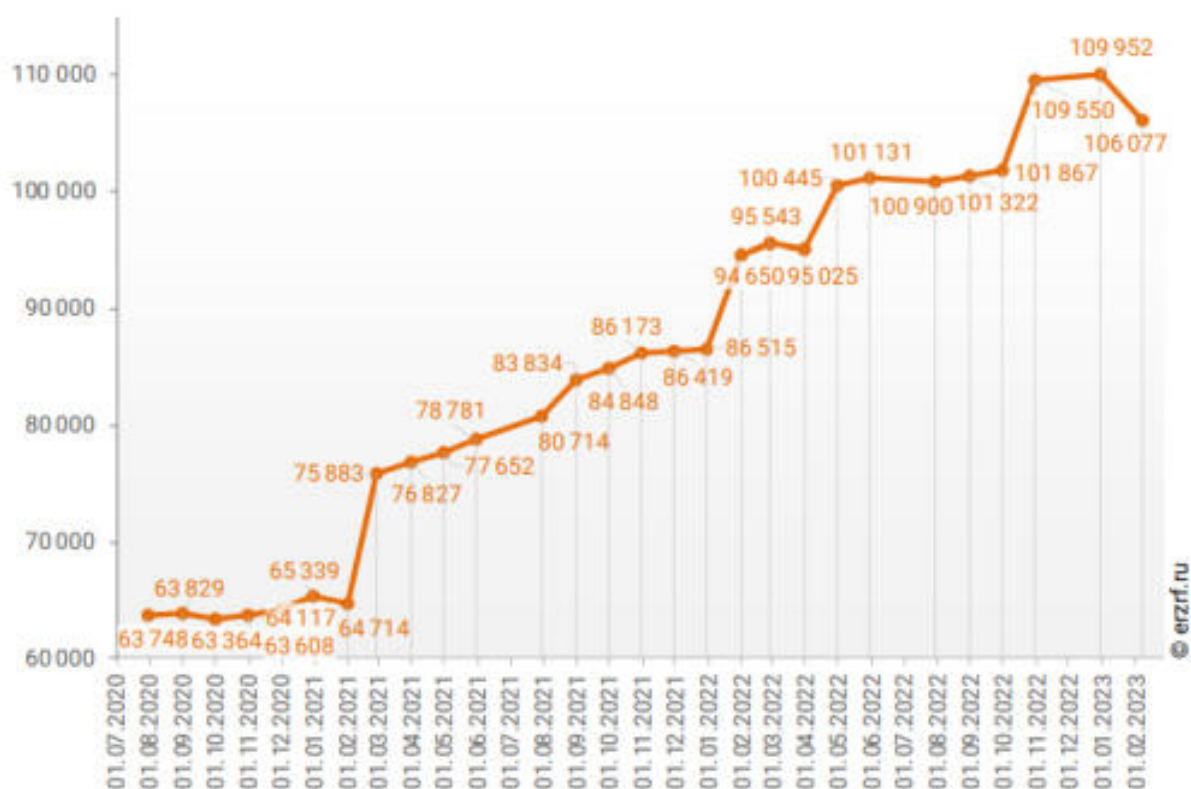


Рисунок 44 - Динамика изменения средневзвешенной цены предложений

Информация по вводу жилья в г. Н.Новгороде (за 2022г.)³⁷

По итогам 2022 года в Нижнем Новгороде было построено 53 многоквартирных дома, общая площадь которых составила более полумиллиона квадратных метров. Большая часть новостроек относится к классам комфорт и стандарт, а высота почти половины превышает десять этажей.

Советский район

В 2022 году Советский район лидировал по показателям сдачи жилья в Нижнем Новгороде. Здесь возвели 14 многоквартирных домов общей площадью около 190 тысяч квадратных метров. Абсолютное большинство из них пополнили микрорайоны Новая Кузнечиха и Цветы.

Дома № 10, 11, 13 и 14 по улице Новокузнечихинской, № 5, 7, 8 и 9 по проспекту Героев Донбасса в ЖК «Новая Кузнечиха». Застройщик одного из самых быстрорастущих жилых комплексов в городе в прошлом году выводил на рынок 10- и 18-этажные высотки.

³⁷Источник информации: <https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/stati/kakie-doma-postroili-v-nizhnem-novgorode-v-2022-godu> 27.01.2023г.

Новостройки по улице Новокузнецкихинской включают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, а также студии. В каждом из четырех домов по проспекту Героев Донбасса — разный ассортимент жилых помещений. Самое большое разнообразие объектов представлено в доме № 5 — от одной до четырех комнат, в доме № 9 нет трешек, а в доме № 8 — четырехкомнатных квартир. В доме № 7 выбор ограничивается помещениями с одной и двумя комнатами. Самыми компактными являются студии на 24,9 кв. м в домах № 10 и № 13 по улице Новокузнецкихинской. А наибольшего размера достигают помещения с тремя комнатами в доме № 8 по проспекту Героев Донбасса — 114,7 кв. м. Ценник на квартиры в среднем колеблется от 128,8 до 133,9 тысячи рублей за квадратный метр.

Дома № 99 к1 по улице Академика Сахарова и № 3 по улице Первоцветной в ЖК «Цветы 2». Обе высотки возведены из блоков до 17 этажей. В каждую из них ведут два подъезда, а внутри находится по 167 и 136 квартир. В первом доме есть студии, однушки, двух- и трехкомнатные помещения на 27,6–84 кв. м. «Квадрат» жилья стоит в пределах 144 тысяч рублей. Во втором доме ассортимент квартир дополнен четырехкомнатными: минимальный размер помещения составляет 42,2 кв. м, максимальный — 103,3. Жилье предлагается к покупке в среднем по 139,8 тысячи рублей за единицу площади.

Дом № 40 по улице Проломной в ЖК «Звезда». Восьмиэтажный дом оснащен встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой. Здание рассчитано на один подъезд и 53 квартиры вместимостью от одной до трех комнат. Среди них имеются как малогабаритные на 27,9 кв. м, так и просторные до 95 кв. м. Средневзвешенная цена за «квадрат» составляет 144,6 тысячи рублей.

Дом № 15 к1 по улице Артельной в ЖК «Квартет». Многоквартирный дом с нежилыми помещениями и полуподземной автостоянкой вырос до 11 и 17 этажей. В нем предусмотрено два подъезда и 181 квартир с одной, двумя или тремя комнатами. Площадь жилья варьируется от 43,9 до 97,3 кв. м.

ЖК «Квартет». Фото: Наталия Пылина / Giperinn.ru

Дом № 6 по улице Академика Королева в ЖК «Город будущего». Достройка проблемного жилого комплекса позволила восстановить в правах более 100 обманутых дольщиков. 11-этажка с двумя подъездами оборудована помещениями общественного назначения и подземным гаражом. Жилая часть дома включает 90 квартир на 48,6–122,6 «квадратов». Здесь представлены однушки, двушки, а также объекты с тремя и четырьмя комнатами.

Дом № 1 по улице Героя Советского Союза Аристархова в ЖК «Зенит». Двухподъездное здание высотой в 15 этажей построено из блоков и рассчитано на 205 квартир. Среди них — одно-, двух- и трехкомнатные жилплощади на 31,4–86,7 «квадрата». Дом стал первым, построенным в рамках второй очереди развития жилого микрорайона неподалеку от парка «Швейцария» и МФК «Океанис».

Приокский район

Жилой фонд Приокского района за год увеличился на 12 новостроек, общая площадь которых превышает 55 тысяч квадратных метров. Значительная часть новых домов расположена в поселке Новинки, который стал частью Нижнего Новгорода всего два с половиной года назад. На его территории завершается крупнейший в регионе долгострой — ЖК «Новинки Smart City».

Дом № 12 к3 по улице Цветочной в ЖК «Подкова на Цветочной». 19-этажная высотка с одним подъездом располагает общественными помещениями и встроенной библиотекой. В доме нашлось место для 188 квартир на 34,3–97,2 кв. м. В ассортименте представлены как однокомнатные, так двушки и трешки.

Дом № 17а к1 по улице 40 лет Октября в ЖК «Маленькая страна». Новостройка со встроенными офисами и подземной автостоянкой выросла до 18 этажей. Жилое одноподъездное здание рассчитано на 100 квартир, которые в среднем оцениваются по 136,1 тысячи рублей за «квадрат». В доме имеются однушки на 40,4 кв.м, двух- и трехкомнатные квартиры площадью до 87 кв. м.

Дома № 21, 22, 23 и 24 по улице Студгородок в ЖК «Лайм». Малоэтажный комплекс строится на территории Новинок — самой молодой части Нижнего Новгорода. Наибольший ассортимент жилья представлен в доме № 21 — 40 квартир от студий до трехкомнатных площадью 25,7–91,1 кв. м. В остальных трех домах на 36 квартир трешки отсутствуют. Минимальное помещение занимает 27,2 кв. м, самое большое — 64,4 «квадрата».

Дома № 6, 7, 18, 19, 21 и 22 по улице 2-й Дорожной в ЖК «Новинки Smart City». Ушедший год выдался богатым на сдачу домов в самом крупном долгострое Нижегородской области. К концу второго квартала в ЖК завершили пятиэтажки № 18, 19, 21 и 22. Каждая из них располагает одним подъездом и 52 квартирами площадью 23,6–50,6 кв.м. Ассортимент включает студии, одно- и двухкомнатные. К новому году застройщик успел ввести первые в жилом комплексе восьмиэтажки — одноподъездные дома № 6 и № 7. В состав каждой входят по 96 квартир с одной, двумя и тремя комнатами. Самое малогабаритное помещение на 26,5 кв. м расположено в доме № 7, тогда как максимальная площадь квартиры в нем достигает 77,5 «квадрата». В соседней новостройке параметры квартир примерно те же: от 28,8 до 77 кв. м.

Нижегородский район

В Нижегородском районе в течение года сдали 11 многоквартирных домов общей площадью почти 160 тысяч квадратных метров. В центре Нижнего Новгорода не только строились премиальные объекты, но и завершались долгостройки.

Дом № 24 по улице Максима Горького в ЖК «Лайнер на Барминской». Кирпичную новостройку комфорт-класса ввели в прошлом январе. Она насчитывает от 10 до 11 этажей, пять подъездов и 177 квартир от одной до четырех комнат. Площадь жилых помещений варьируется от 40,4 до 129,3 кв. м. «Квадрат» недвижимости продается в среднем за 163,8 тысячи рублей.

Дом № 202 к1 по улице Родионова в ЖК «Подкова на Родионова». Блочная 17-этажка комфорт-класса включает один подъезд. Среди 180 квартир представлены студии, однушки, двушки и трехкомнатные. Минимальное жилое помещение насчитывает 21,5 кв. м, максимальное — 77,9 «квадрата». Средняя цена единицы площади составляет 117 тысяч рублей.

Дом № 21 по улице Ярославской в ЖК «Клубный дом на Ярославской». Элитная шестиэтажка оборудована общественными помещениями в цоколе и подземным паркингом. Дом выполнен из кирпича: в нем три подъезда и 59 квартир вместимостью от одной до четырех комнат. Площадь помещений стартует от 50,1 кв. м, достигая 276,5

«квадрата». Средний ценник зафиксирован в пределах 205,9 тысяч рублей за квадратный метр.

Дом № 62а по улице Ильинской в ЖК «Сердце Нижнего». Еще один премиальный объект долго числился в разряде проблемных, пока, наконец, не был достроен прошлой весной. В шестизэтажном доме с тремя подъездами нашлось место для офисных помещений и подземного гаража. Жилая часть насчитывает 75 квартир от 1 до 4 комнат. Их площадь варьируется в пределах 41,3–119,1 кв. м. Средний ценник квадратного метра достигает 159,5 тысячи рублей.

Дом № 14 к3 по Казанскому шоссе в ЖК «Университетский». Многоквартирный дом несколько лет считался долгостроем. В 2022 году ключи от своих квартир получили почти 80 участников долевого строительства. Жилой комплекс включает в себя четыре блока высотой от пяти до девяти этажей, а также конторские помещения и подземную автостоянку. В нем предусмотрено 284 одно- и двухкомнатных квартир площадью 21,6–63,5 кв. м. Недвижимость оценивается в среднем по 150,7 тысячи рублей за «квадрат».

Дом № 4а на площади Минина и Пожарского в ЖК «Дом на Минина». Шестиэтажная двухподъездная новостройка рассчитана на 38 квартир. В их перечне встречаются как 45-метровые однушки, так жилые помещения с большим количеством комнат вплоть до четырех размером до 239,2 кв. м. Многоквартирный дом оборудован пространствами общественного назначения и стоянкой для машин. Средний ценник составляет 139,5 тысячи рублей за единицу площади.

Дома № 78 и № 80 на улице Большой Покровской в ЖК «Покровский». Жилой комплекс на главной пешеходной улице города включает 9- и 12-этажные дома из блоков. В них имеется по 125 и 78 квартир, соответственно. В распоряжении новоселов — однушки, двушки и трешки. Проектом предусмотрены общественные помещения и подземный паркинг. Квадратный метр недвижимости в домах оценивается примерно в 159–161 тысячу рублей.

Дома № 25 и 25 к1 по улице Тургенева в ЖК «Книги». Две высотки от 18 до 25 этажей входят в состав жилого комплекса комфорт-класса. В каждом по одному подъезду, а также по 253 и 254 квартиры, соответственно. Минимальная однушка насчитывает 30,5 кв. м, а площадь самой большой квартиры с тремя комнатами — 160 «квадратов». Один из них в среднем стоит 133,2 тысячи рублей.

Дом № 5 по улице Трудовой в ЖК «Аристократ». Шестиэтажка бизнес-класса насчитывает два подъезда и 45 квартир от одной до четырех комнат. Минимальная площадь стартует от 41,9 и доходит до 156,9 кв. м. В состав МКД входят помещения общественного назначения, под домом оборудована автостоянка. Приобрести квартиру в здании можно в среднем по 162,9 тысячи рублей за квадратный метр.

Сормовский район

Довольно существенным объемом построенного жилья отличился в 2022 году Сормовский район. В общей сложности здесь появилось семь многоквартирных домов общей площадью более 65 тысяч квадратных метров. Больше половины новостроек расположились в активно развивающемся ЖК «Корабли».

Дома № № 58, 58 к1, 60, 62 и 62 к1 по проспекту Кораблестроителей в ЖК «Корабли». Быстрорастущий комплекс высотной застройки занимает территорию

целого микрорайона. Двух- и четырехсекционные десятиэтажки в его составе относятся к классу жилья стандарт. Дома № 58 и 58 к1 включают по два подъезда и 159 квартир. В первом расположены помещения от одной до трех комнат плюс студии. Во втором нет трехкомнатных квартир. Минимальный метраж жилых помещений в обоих домах — 16,9 кв. м., максимальный — 58,7 и 67,9 кв. м, соответственно. Дом № 60 с двумя подъездами рассчитан на 100 квартир с одной, двумя или тремя комнатами площадью 32,3 — 85,9 кв. м. По 159 квартир от 17,2 кв. м входят в состав еще двух домов — № 62 и № 62 к1. В первом есть студии, одно и двухкомнатные, во втором ассортимент дополняют трешки. Самые просторные объекты достигают 68,2 и 58,9 кв. м соответственно. Средний ценник на покупку жилья в домах ЖК «Корабли» колеблется от 110,4 до 113,8 тысячи рублей за «квадрат».

Дом № 14 по улице Островского в ЖК «Циолковский». В распоряжении новоселов 16-этажки имеется один подъезд на 105 квартир. Там расположены жилые помещения от одной до трех комнат стоимостью 124,9 тысячи рублей за квадратный метр. Размер квартир варьируется от 44 до 81,5 кв. м. Отдельное место в доме занимают помещения по обслуживанию жилой застройки.

Дом № 28 по улице 8 Марта в ЖК «Удачный-2». 10-этажка комфорт-класса со встроенными нежилыми помещениями оборудована тремя подъездами. В числе 195 квартир имеются как студии и однокомнатные от 20,7 кв. м, так и жилплощади с двумя и тремя комнатами размером до 84,2 кв. м. За покупку одного квадратного метра недвижимости здесь придется заплатить в среднем по 111,9 тысячи рублей.

Автозаводский район

Шесть многоквартирных домов площадью свыше 67 тысяч квадратных метров ввели в эксплуатацию в Автозаводском районе. Здесь продолжает расти крупный ЖК «Торпедо» класса стандарт и появляются новые дома повышенной комфортности.

Дома № 21, 22 и 25 по улице Бориса Видяева в ЖК «Торпедо». Все три панельные новостройки возведены до 10 этажей. Дом № 21 имеет три секции и столько же подъездов. В нем находится 207 квартир с одной, двумя и тремя комнатами площадью 19,9–117,6 кв. м. У двух других объектов секций и подъездов на один меньше. Дом № 22 рассчитан на 118 квартир от одной до четырех комнат площадью 19,5–96,9 кв.м. Чуть больше жилых помещений в доме № 25 — 138. В его ассортименте есть студии, но нет четырехкомнатных квартир. Размеры жилья составляют от 18,21 до 56,9 кв. м. Средний ценник во всех трех домах держится на уровне 114,5–115 тысяч рублей за квадратный метр.

Дом № 8 к2 по улице Коломенской в ЖК «Огни Автозавода». Блочная 22-этажная высотка причислена к классу комфорт. Доступ ко всем 197 квартирам обеспечивается из одного подъезда. Среди жилых помещений размером от 26,1 до 61,3 кв. м имеются студии, однушки и двушки. В среднем они оцениваются по 135,4 тысячи рублей за квадратный метр.

Дом № 25 по улице Маковского в ЖК «Дом на Маковского». 25-этажная «свечка» с одним подъездом насчитывает 216 квартир. В их число входят одно-, двух- и трехкомнатные жилые пространства на 41,6–90,4 кв.м. Помимо них многоэтажка располагает помещениями общественного назначения.

Дом № 20а по улице Сергея Тюленина в ЖК «Дом на Тюленина». Еще один проект комфорт-класса представляет собой 11-этажную блочную новостройку с одним подъездом

на 89 квартир. Здесь представлены как однушки от 38,8 кв. м, так двух- и трехкомнатные жилые помещения размером до 79,7 «квадрата».

Канавинский район

Единственный дом ввели за прошедший год на территории Канавинского района. Общая площадь новостройки составила чуть более 14 тысяч квадратных метров.

Дом № 8 по улице Менделеева в ЖК «Каскад на Менделеева». 19-этажка бизнес-класса с одним подъездом рассчитана на 144 квартиры. Планировка жилья варьируется от одной до четырех комнат, а площадь — от 39,6 до 81,5 кв. м. Средневзвешенная цена помещений составляет 138,9 тысячи рублей за квадратный метр.

Ленинский район

По итогам 2022 года в Ленинском районе был построен один многоквартирный жилой дом общей площадью почти 18 тысяч квадратных метров.

Дом № 13 к1 по улице Героя Сафронова в ЖК «Заречье». Жилой комплекс является представителем комфорт-класса. Десятиэтажка в его составе имеет встроенные офисы и подземную автостоянку. В четырех подъездах расположены 220 квартир площадью 38,8–98,7 квадратных метров. На выбор предлагаются однушки, двух и трехкомнатные помещения стоимостью примерно по 128,2 тысячи рублей за квадратный метр.

Московский район

В Московском районе за год также ввели в эксплуатацию одно жилое здание на 15 тысяч квадратных метров.

Дом № 10 к1 по улице 50-летия Победы в ЖК «Город времени». Новостройка представляет собой 17-этажный дом из блоков с двумя подъездами на 198 квартир. В ассортименте присутствуют однушки, двушки и трешки площадью от 26,3 кв. м до 84,6 кв. м. Покупка недвижимости здесь обойдется примерно в 133,6 тысячи рублей за квадратный метр.

Особенности кредитования рынка недвижимости. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Нижегородской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Нижегородской области, составило 23 424, что на 38,0% меньше уровня 2021 г. (37 802 ИЖК), и на 36,8% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (37 038 ИЖК).

За 12 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Нижегородской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 5 631, что на 30,7% меньше, чем в 2021 г. (8 124 ИЖК), и на 26,0% меньше соответствующего значения 2020 г. (7 605 ИЖК).

Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Нижегородской области в декабре 2022 года уменьшилось на 17,1% по сравнению с декабрем 2021 года (754 против 909 годом ранее).

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 24,0% от общего количества ИЖК, выданных жителям Нижегородской области за этот же период, что на 2,5

п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (21,5%), и на 3,5 п.п. больше уровня 2020 г. (20,5%).

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Нижегородской области, составил 74 770 млн Р, что на 22,9% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (96 962 млн Р), и на 6,3% меньше аналогичного значения 2020 г. (79 775 млн Р).

В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Нижегородской области (313 444 млн Р), доля ИЖК составила 23,9%, что на 2,2 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (26,1%), и на 4,0 п.п. меньше уровня 2020 г. (27,9%).

За 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Нижегородской области под залог ДДУ, составил 26 871 млн Р (35,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Нижегородской области). Это на 7,0% меньше аналогичного значения 2021 г. (28 892 млн Р), и на 22,1% больше, чем в 2020 г. (22 013 млн Р).

В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Нижегородской области (313 444 млн Р), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,6%, что на 0,8 п.п. больше уровня 2021 г. (7,8%), и на 0,9 п.п. больше уровня, достигнутого в 2020 г. (7,7%).

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 35,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Нижегородской области за этот же период, что на 6,1 п.п. больше, чем в 2021 г. (29,8%), и на 8,3 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (27,6%).

Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Нижегородской области в декабре 2022 года, увеличился на 13,7% по сравнению с декабрем 2021 года (3,9 против 3,4 млрд Р годом ранее).

Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 13,7% в декабре 2022 года по сравнению с декабрем 2021 года сопровождался падением объема всех видов кредитов на 3,0% (35,8 против 36,9 млрд Р годом ранее), а также сокращением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 4,0% (10,4 против 10,9 млрд Р годом ранее).

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Нижегородской области кредитов всех видов в декабре составила 10,9%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов — 37,4%.

Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Нижегородской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2022 года в Нижегородской области, средневзвешенная ставка составила 7,46%. По сравнению с таким же показателем декабря 2021 года произошло снижение ставки на 0,56 п.п. (с 8,02 до 7,46%).

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Нижегородской области, накопленным итогом составила 7,88%, что на 0,31 п.п. больше, чем в 2021 г. (7,57%), и на 0,19 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (7,69%).

Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Нижегородской области в декабре 2022 года, составила 4,39%, что на 1,90 п.п. меньше аналогичного значения за декабрь 2021 года (6,29%).

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Нижегородской области, накопленным итогом составила 5,08% (на 2,80 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,07 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,15%), и на 1,20 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,28%).

Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Нижегородской области в декабре 2022 года составила 9,55%, что на 0,70 п.п. больше значения за декабрь 2021 года (8,85%).

За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Нижегородской области увеличилась в 1,8 раза с 1,73 п.п. до 3,07 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Нижегородской области за год увеличилась в 2,0 раза с 2,56 п.п. до 5,16 п.п.

Нижегородская область занимает 67-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Нижегородская область занимает 74-е место, и 39-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.



Рисунок 45 - Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Нижегородской области, %

По информации Центрального Банка Российской Федерации в Нижегородской области по состоянию на 01.01.2023 г. количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты, составляет 4 кредитных организаций³⁸.

Ниже представлен обзор предложений некоторых банков Нижегородской области.

Таблица 20 - Анализ предложений жилищных ипотечных кредитов банков Нижегородской области

Банк	Ставка, от	Сумма	Срок
ВТБ	от 5,5%	до 30 000 тыс. рублей	до 30 лет
ГАЗПРОМБАНК	от 5%	до 20 000 тыс. рублей	до 30 лет
РОССЕЛЬХОЗБАНК	от 10%	до 60 000 тыс. рублей	до 30 лет
ПАО «Сбербанк России»	от 9.7%	до 12 000 тыс. рублей	до 30 лет

Структур рынок готового жилья (на примере г. Н.Новгорода)³⁹

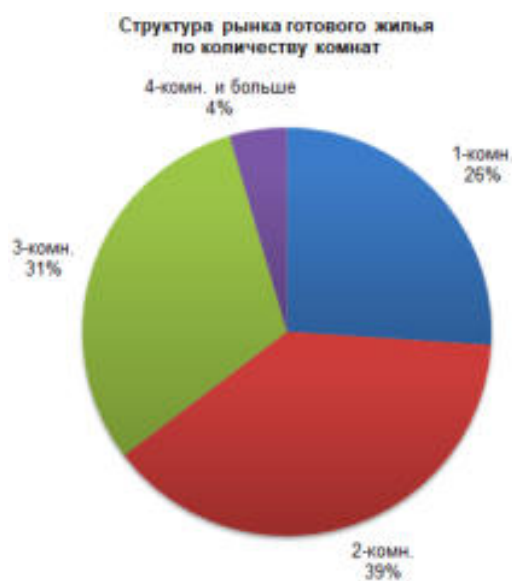


Рисунок 46 - Структура рынка готового жилья по количеству комнат

Анализ распределения предложений по количеству комнат показывает на преимущественное присутствие на рынке двухкомнатных квартир (39%). Объем

³⁸<http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=01&Year=2018&TbIID=3-2>

³⁹Источник информации: <http://ost-nn.ru/obzoryi-ryinka/kopiya-2021-g.-ryinok-gotovogo-zhilya-ryinok-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

предложения однокомнатных и трехкомнатных квартир так же на высоком уровне (26 и 31% соответственно).



Рисунок 47 - Структура рынка по типам готового жилья

Более трети предложений составляют квартиры современного и улучшенного типа (12 и 27% соответственно). Так же более трети от общего числа предложений – это квартиры в типовых домах первых массовых серий (хрущевки и брежневки).

Сравнительно недавно на рынке готового жилья появились квартиры-студии. Такие квартиры отличаются от других типов жилья достаточно маленькой площадью. При этом между кухней и жилой комнатой отсутствуют межкомнатные перегородки. Сегодня жилье такого типа находится на начальной стадии своего развития и пользуется большим спросом.

Более детальный анализ распределения предложений по типам жилья по каждому району показывает, что наиболее высок уровень качественных предложений (сталинки, современные и улучшенные квартиры) в Нижегородском районе.

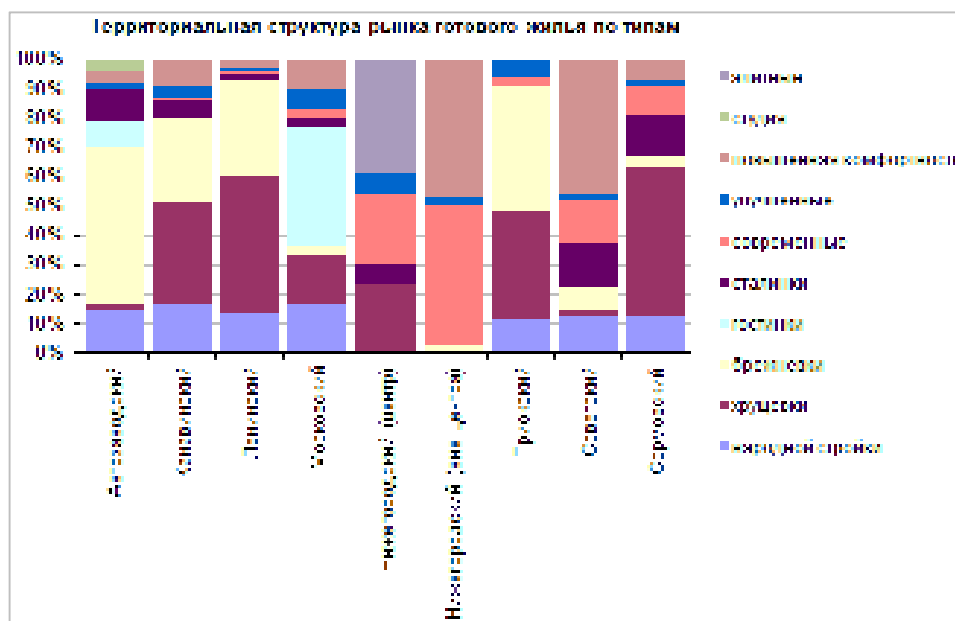


Рисунок 48 - Территориальная структура рынка готового жилья по типам

Анализ рыночной информации о ценах на объекты многоквартирной жилой застройки Нижегородской области приведен в п. 3.1.2.2.1 Отчета.

Сегмент «Садоводческое и огородническое, малоэтажная жилая застройка»⁴⁰

Как показало исследование аналитиков Домклик и ДОМ.РФ, изучивших отечественный рынок индивидуального жилищного строительства, по итогам 2022 года ввод жилья в сегменте ИЖС составил 57 млн кв. м (+16% к 2021 году), достигнув исторического максимума.

Аналитики выяснили, что основной причиной, по которой горожане не могут себе позволить покупку или строительство частного дома, является недостаток средств. При этом 54% желающих переехать в свой дом готовы рассмотреть для его строительства ипотечный кредит.

Доступные финансовые механизмы развития рынка ипотеки на ИЖС начали формироваться только в 2021 году, когда льготные ипотечные программы были распространены на строительство индивидуальных жилых домов.

Для стимулирования выдачи таких кредитов государство предложило увеличенную субсидию, которая бы компенсировала риски банков (маржа установлена на уровне 4,5% по сравнению с 2,5% по ипотеке на квартиры), напомнили эксперты.

Таблица 21 - Кредитные ставки по ипотечным программам

Программа	Ставка	Дата расширения на ИЖС	Формат ИЖС
Льготная ипотека	До 7% в 2022 г., до 8% с 2023 г.	18.10.2021	С подрядчиком
		01.06.2022	Своими силами
Семейная ипотека	до 6%	01.05.2021	С подрядчиком
Дальневосточная ипотека	до 2%	01.12.2019	С подрядчиком или своими силами
IT-ипотека	до 5%	12.05.2022	С подрядчиком
Сельская ипотека	до 3%	01.01.2020	С подрядчиком

Несмотря на значительный спрос, уровень проникновения ипотеки на ИЖС остается низким: по оценке ДОМ.РФ, в 2022 году с использованием ипотеки строилось около 10% жилых домов. В числе причин сохранения такой ситуации — высокие риски для банков, связанные с несколькими факторами:

⁴⁰Источники информации: <https://erzrf.ru/news/eksperty-rossiyskiy-rynok-izhs-razvivayetsya-a-spros-na-produktsiyu-maloetazhnogo-individualnogo-domostroyeniya-rastet?search=дивид>. Дата публикации: 14.02.2023г.

- отсутствие стандартных проектов, из-за чего банкам трудно оценить стоимость строящегося индивидуального дома и контролировать ход строительства;
- низкая ликвидность залога: в случае дефолта заемщика дом, построенный по индивидуальному проекту, продать сложнее, чем типовую квартиру.

Кроме того, отсутствует механизм защиты средств граждан, строящих дома преобладающим способом ИЖС — по индивидуальным договорам подряда.

Повысить распространение ипотеки на ИЖС можно с помощью запуска нового механизма — индустриального жилищного строительства, в рамках которого средства граждан будут привлекаться на счета эскроу, а подрядчик — вести строительство с привлечением средств проектного финансирования. Именно по такой схеме сейчас строятся квартиры в многоквартирных домах.

Сбер уверенно лидирует в сегменте ипотеки на ИЖС с 75-процентной долей рынка. В 2022 году крупнейший банк с госучастием выдал 24,3 тыс. кредитов на ИЖС, что в 3,3 раза превышает показатель 2021 года. Годовой объем выдачи увеличился более чем в четыре раза.

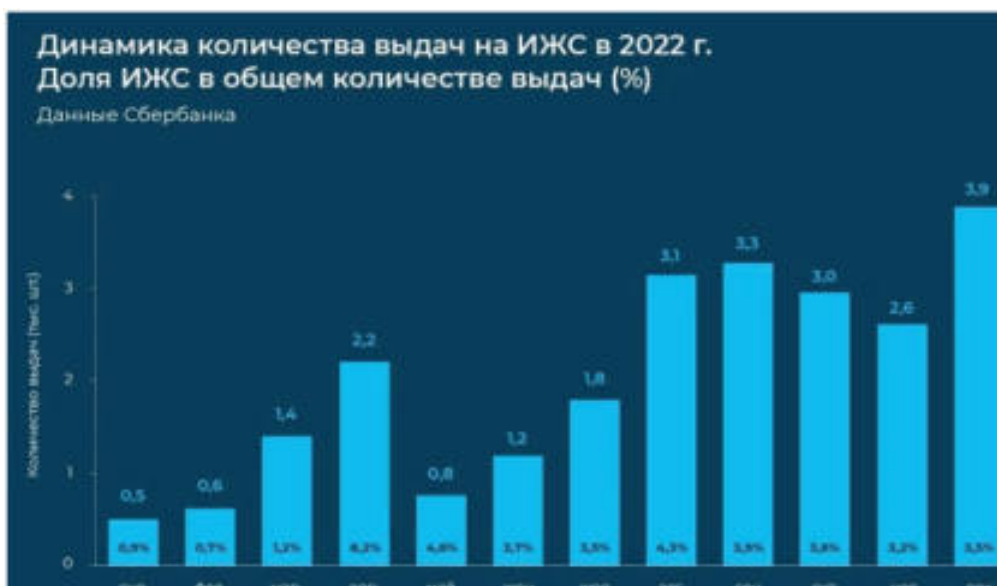


Рисунок 49 - Динамика выдачи ипотек на ИЖС

Выросла в 2022 году и доля ИЖС среди других ипотек Сбера: по количеству кредитов - с 0,7 до 3%, по объему - с 0,8 до 3,9%.

А вот как выглядит динамика выдачи клиентам Сбера ипотечных кредитов на ИЖС за 2022 год. Число сделок приводится над столбцами, а в основании столбцов показана доля выданных на ИЖС в общем количестве новых выданных (%).

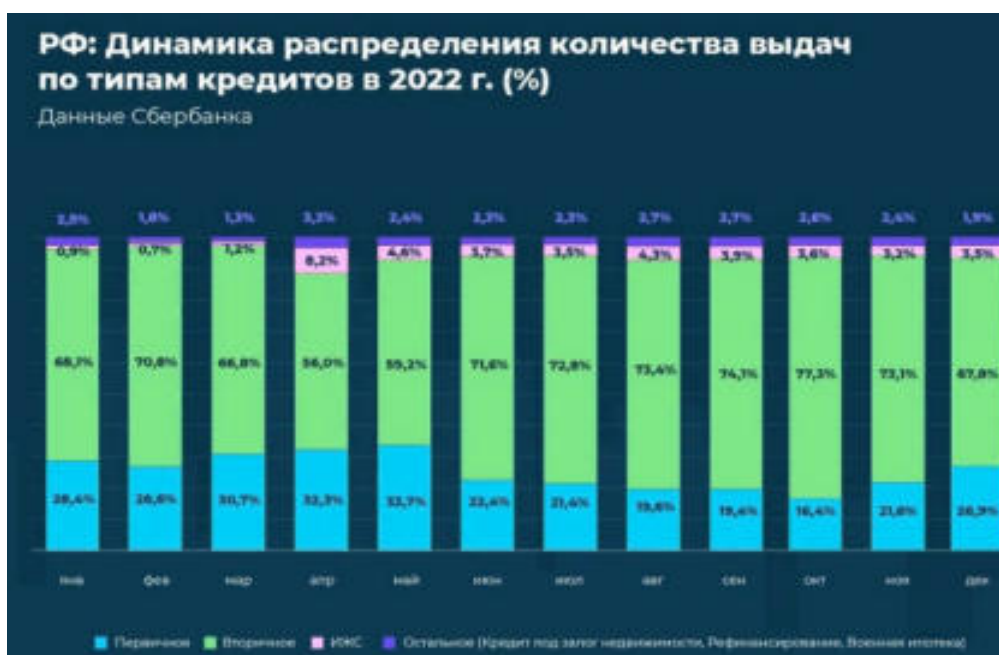


Рисунок 50 - Доля выдач ипотек на ИЖС в общем количестве новых выдач (%)

Драйвером ипотеки на строительство жилых домов в 2022 году выступали льготные программы по ставкам значительно ниже рыночных. Их доля в выдаче ипотеки на ИЖС увеличилась в 4 раза — с 19% в 2021 году до 79% в 2022 году.

При этом с июня 2022 года увеличился спрос на программу «Господдержка». Если летом 2022 года ее доля в общем количестве выдач банка составляла 20%, то к декабрю достигла 73%, отмечают авторы исследования.

Популярности программы способствовало ее расширение: строительство дома стало возможно своими силами без подрядчика. Сейчас уже около половины сделок по «Господдержке» в Сбере заключается без привлечения подрядчиков.

Помогло и улучшение условий кредитования. В августе Сбер снизил минимальный первоначальный взнос по ипотеке на ИЖС по госпрограммам с 30 до 20% без подтверждения дохода, с подтверждением дохода — до 15%.

По всей стране произошел всплеск в предложении загородной недвижимости: суммарное количество объявлений о продаже выросло на 29%. Активизация собственников частных домов прежде всего связана с растущим интересом россиян к загородной недвижимости. Укрепление рынка ИЖС также является тому подтверждением: в 2022 году он побил исторические рекорды по объемам введенного жилья и по количеству ипотечных сделок.

Спрос на загородные дома сохраняется на высоком уровне еще со времени пандемии. Возможность дистанционной работы и проживания в экологически чистых районах стимулирует интерес населения к приобретению жилья за чертой города.

Кроме того, в условиях текущей геополитической напряженности выросла потребность во внутреннем туризме. Поездки за город стали одной из наиболее предпочтительных форм проведения отпуска.

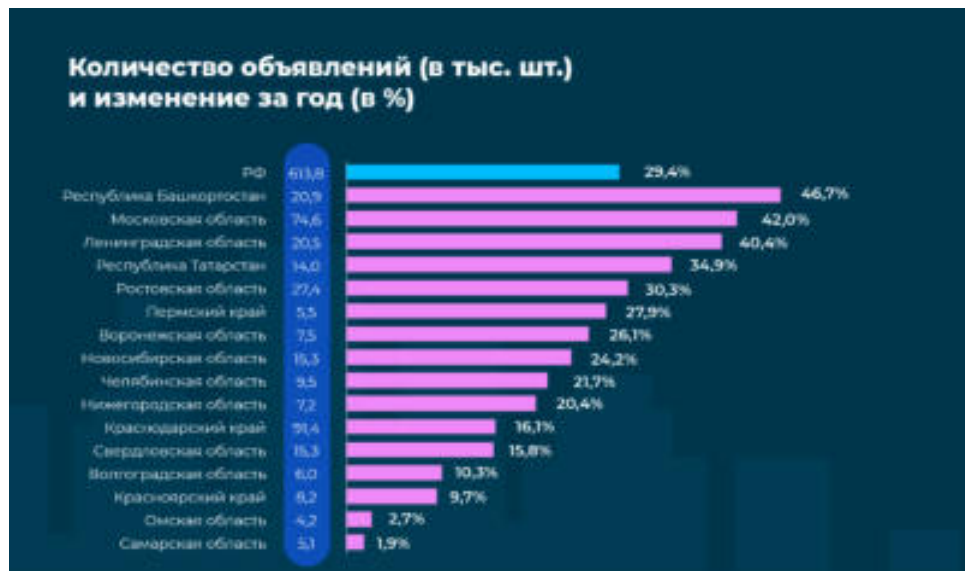


Рисунок 51 - Количество предложений на рынке ИЖС

Во всех крупных регионах отмечается рост предложения загородных домов. Наибольшая активность обнаружилась в Республике Башкортостан, Московской области, Ленинградской области и Республике Татарстан, где показатели выросли более чем на треть.

По мнению аналитиков Домклик, столь значительное изменение в предложении объясняется тем, что жители этих субъектов хорошо проинформированы о тенденциях рынка недвижимости, в том числе о сегменте загородной недвижимости.

В целом по России произошел рост средней стоимости загородного дома — на 13%. Подорожание объясняется повышенным спросом людей на загородную недвижимость.

Повышенная стоимость загородной недвижимости наблюдается в таких регионах страны, как Московская область, Ленинградская область, Краснодарский край и Республика Татарстан. Средняя цена загородного дома в них составляет 7-8 млн рублей. Цены на такие дома могут вырасти в весенне-летний сезон.



Рисунок 52 - Средняя стоимость загородных домов (млн.руб.) и изменение за год (%)

В крупных регионах рост стоимости загородных домов несильно отличается от общероссийского показателя, отклоняясь в среднем на 2-3%.

Сильнее всего цены увеличились в Свердловской области (15%), Московской области (13%) и Омской области (13%). Наименьшими темпами роста отметился Красноярский край, где стоимость подросла в среднем на 4%.

Нижегородский рынок загородного жилья: состояние и перспективы⁴¹

Нижегородский рынок загородного жилья сформировался в самом начале 2000-х годов. До этого времени остро стояла проблема исхода сельского населения в большие и малые города. Люди уезжали за высшим образованием, работой и благоустроенной городской жизнью. Сегодня ситуация прямо противоположная. Горожане уезжают на постоянное жительство за город. Это люди, которые предпочли купить дома в коттеджных поселках или сельских поселениях. Согласно данным Росстата, в деревнях и коттеджных поселках уже проживает более 25% россиян.

Строительство коттеджных поселков и индивидуальных домов со всеми удобствами комфортного проживания стало едва ли не основным трендом и нижегородского рынка жилья. Так, по данным экспертов, количество нижегородцев, желающих приобрести жилье в городской новостройке, за два последних года уменьшилось с 26,4% до 12,9%. Понятно, что на этот спрос оказывают влияние и макроэкономические факторы. Например, купить квартиру на вторичном рынке сегодня хотели бы почти 40% нижегородцев. Но факт остается фактом, что о пригородном таунхаусе мечтает 18,8% нижегородцев, 13,8% предпочли бы дом в коттеджном поселке, а 13,7% хотят жить в доме в сельском населенном пункте. Как видим, практически каждый третий нижегородец мечтает

⁴¹Источник информации: <https://www.vremyan.ru/analytics/518758>. Дата публикации: 14.05.2023г.

о собственном доме. При этом доли выбирающих коттеджный поселок и индивидуальный дом практически равны.

В целом по России почти 70% семей хотели бы жить в собственном доме. Существенный вклад в эту статистику вносят жители Москвы и Московской области. Показательна и статистика нашего региона: 46,3% нижегородцев хотят жить за городом. Эти цифры свидетельствуют о том, что рынок индивидуального жилищного строительства с каждым годом становится более доступным для покупки и более комфортным для проживания.

С одной стороны, рынок загородного жилья заметно вырос. Так, в 2006 году в нашем регионе было заявлено о строительстве 15 коттеджных поселков, из которых по факту только восемь реально начали строить. Сегодня в большинстве рейтингов называется порядка 150 поселков в Нижегородской области. Это значит, что спрос на загородную недвижимость растет.

Только стоимость коттеджа в организованном поселке существенно выше, и пока остается недоступной для многих россиян. Поэтому вполне понятно, почему по факту всего 3,6% всех домов, находящихся в продаже, расположены в коттеджных поселках. Год назад — в марте 2022 года — в среднем по стране доля домов в организованных поселках составляла всего 2,6%. Думаю, что одним из определяющих факторов, ограничивающих уровень продаж коттеджей в организованных поселках, — высокая цена. Нельзя исключать и того фактора, что все нижегородцы, которые могли себе позволить купить коттедж, уже это сделали.

Для расширения объема продаж в коттеджных поселках площадь таких коттеджей существенно сократилась. Если на начальном этапе развития рынка покупатели предпочитали дома огромных размеров (по 1000—1500 кв. м), то со временем аппетиты уменьшились. Сегодня наиболее востребованы коттеджи от 150 до 300 кв. м. Безусловно, это повлекло и снижение цены, что существенно расширило ряды потенциальных покупателей.

Поскольку стоимость коттеджа в организованном поселке крайне индивидуальна, то большинство специалистов согласны с тем, что эта стоимость в среднем на 20–30% выше стоимости индивидуального дома в сельском поселении. На сегодня аналитики ЦИАН, подсчитали, что средняя стоимость индивидуального дома в России составляет 11,7 млн рублей. Это на 17% выше, чем год назад. В Нижегородской области средняя стоимость дома на землях ИЖС составляет порядка 6 млн 100 тысяч рублей. Это на 33% дороже, чем год назад. Этот факт свидетельствует о быстром росте спроса на загородные дома вне организованных поселков. При этом средняя площадь дома в нашем регионе — порядка 148 кв.м.

Для выбора места расположения коттеджного поселка, как и населенного пункта, в котором предполагается строительство индивидуального дома для постоянного проживания за городом, существует три важнейших обстоятельства. Это транспортная доступность, развитая инфраструктура и экологичность. Известно, что основные коттеджные поселки размещаются вдоль основных магистралей, связывающих их с областным центром. И так же, как в Москве, основным направлением стала Рублевка, в Нижегородском регионе в начале 2000-х годов такой Рублевкой стало Богородское направление. Сейчас именно на нем расположено максимальное число поселков. Сегодня называют еще Арзамасское. Особенно после открытия Ольгинской развилки.

Но большинство поселков, расположенных по Арзамасской трассе, административно оказываются в Богородском районе. Слабым местом Богородской трассы остается ее 2-полосность. Расширение ее до четырех полос становится жизненной необходимостью для жителей коттеджных поселков. Стоит напомнить и об огромных пробках в районе Ольгинской развязки.

Сегодня достаточно много предложений по загородным домам по Кстовской и Борской трассам. Кстовское направление традиционно рассматривается как зона загородного отдыха. Однако в Кстовском районе частично снижена экологичная привлекательность присутствием НПЗ. Борское направление получило развитие в связи со строительством второго Борского моста через Волгу.

Меньшим спросом пользуется Московское и Автозаводское направления. Ликвидация мусорных полигонов может со временем повысить их привлекательность в качестве мест строительства коттеджных поселков.

Важным фактором, характеризующим привлекательность коттеджного поселка, является наличие развитой инфраструктуры, как внутри поселка, так и за его пределами. Во многих поселках построено или запланировано строительство ряда социальных объектов, которые крайне необходимы покупателям коттеджей. Это детские площадки, спортивные сооружения, зоны отдыха, магазины, торгующие продуктами и товарами первой необходимости, аптеки. Но ведь важны детские сады и школы, поликлиники и многие другие объекты социальной инфраструктуры. Вот здесь и возникает самое слабое место подавляющего большинства коттеджных поселков. Чтобы быть элитными, они не могут быть перенаселенными. Оптимально — в пределах сотни домов. Обеспечить всей инфраструктурой каждый такой поселок невозможно.

В Московской области практикуют строить несколько коттеджных поселков, примыкающих друг к другу; порой больше десятка поселков образуют единую конгломерацию. А рядом, в пешей доступности строится инфраструктура, обслуживающая все население этих поселков. Более того, в непосредственной близости оказывается и населенный пункт, входящий в муниципальный округ. Таким образом, муниципалитет обеспечивает жителей этих поселков образовательными, медицинскими, коммунальными и прочими благами. Именно такие поселки пользуются наибольшим спросом.

И в Нижегородском регионе начинают прибегать к такой методике. В качестве примера можно назвать крупные коттеджные поселки в деревне Крутой, расположенной через шоссе от поселка Ждановский. С другой стороны, от Ждановского выстроено несколько крупных поселков в Малой Ельне. Они успешно развиваются. Большая агломерация появилась в районе поселка Новинки. Тенденция видна и должна стать определяющей будущего загородного строительства.

Объекты недвижимости назначения «садоводство и огородничество»

Обычно объекты недвижимости данного назначения называют «дачами». Что такое «дача»: понятие «дача» не относится к числу правовых категорий. Оно имеет собирательное значение и обозначает загородный дом для летнего проживания и отдыха. Данный термин применяется к жилому строению (дому), построенному на садовом земельном участке.

Независимый аналитик рынка недвижимости подчеркнул, что не стоит путать «дачи» с постройками в коттеджных поселках, второе — недвижимость совсем другого класса.

Поэтому в объявлениях по запросу «дача» едва ли получится найти, например, коттеджи или таунхаусы — продавцам это просто невыгодно, ведь такие дома стоят гораздо дороже.

Дачи всегда были для россиян вариантом дешевого отдыха, и польза от них, как правило, перевешивала расходы и бюрократические ограничения. Как правило, дачи — это небольшие летние дома, которые не подходят для проживания зимой.

Дачная реформа с начала 2019 года исключила из закона само понятие «дачное хозяйство» — теперь существуют только садовые и огородные участки. При этом капитальные строения, в том числе дома, можно построить только на садовом участке.

Благодаря федеральным законам № 478 и 404, принятым в декабре 2021 года, воспользоваться «дачной амнистией» в Нижегородской области стало проще с сентября 2022 года. Упрощенные правила регистрации земельных участков и построенных на них жилых и садовых домов, гаражей и бань были введены с сентября 2006 года. До этого при отсутствии документов стать собственником такой недвижимости можно было только через суд. Теперь оформить ее бесплатно по «дачной амнистии» предлагается до марта 2031-го.

Анализ рынка нежилой недвижимости

Сегмент «Транспорт»

Автостоянки и гаражи считаются важнейшими элементами в инфраструктуре современного города. Их основные характеристики, и прежде всего машиноместа, учитываются при оценке любого объекта недвижимости. Во всех цивилизованных странах мира государственные нормы должны определять то минимальное количество машиномест, которое обязательно для различных классов и видов недвижимости.

Сегодня, как никогда, становится актуальной проблема организованных мест для автостоянки транспорта, которую можно рассматривать как общегородскую или точечную (для обособленных объектов недвижимости) проблему.

На сегодняшний день гаражи и автостоянки представляют собой взаимосвязанную сложную систему, которая представлена несколькими группами объектов, среди которых выделяют:

- встроено-пристроенные гаражи, которые встроены в нижние этажи или пристроены к основному зданию;
- паркинги, представляющие собой одноуровневое или многоуровневое отдельно стоящее охраняемое помещение;
- типовые индивидуальные гаражи;
- открытые автостоянки.

Все гаражи и автостоянки должны подразумевать наличие выделенного места для хранения и парковки автомобилей. Классифицируются автостоянки и гаражи по:

- типу строения;
- материалу, из которого они изготовлены;
- форме организации парковочного места;
- форме собственности;
- удаленности от жилых кварталов и др.

Все перечисленные признаки оказывают существенное влияние на стоимость места для автомобилей. Но все же основным фактором, который определяет уровень ликвидности машиноместа, является его удаленность от места проживания хозяина автомобиля.

Увеличение благосостояния и платежеспособности населения во многом определяет ценовую политику на рынке, который представляют гаражи и автостоянки данного города. С увеличением финансовых возможностей людей, что влечет за собой приобретение новых автомобилей, возникает необходимость покупать гаражи или искать автостоянки недалеко от места проживания.

Рынок, который представляет автостоянки и гаражи города, так же как и другие разновидности рынка недвижимости, можно разделить на первичный и вторичный, которые, в свою очередь, могут быть рынками аренды или купли-продажи.

Цена на гаражи определяется, прежде всего, капитальностью конструкции, наличием охраны, местоположением.

Многие автовладельцы предпочитают арендовать место для автомобиля, которое предоставляют за арендную плату автостоянки. Поэтому сегодня наблюдается большой рост численности автостоянок и дворовых парковок.

Определяющим фактором, который влияет на развитие рынка, представляющего гаражи и автостоянки города, является общая численность автомобилей. Наиболее быстро растет численность легковых автомобилей, а рост парковочных мест, которые предоставляют автостоянки города, увеличивается значительно медленнее.

В сентябре 2022 года средняя стоимость гаража в городах-миллионниках составила 738 тыс. руб., что на 18% превышает показатель января этого года. Об этом по запросу «РБК-Недвижимости» сообщили аналитики сервиса объявлений ЦИАН.

В компании уточнили, что динамика связана с общим ростом цен на всю недвижимость и с изменением структуры предложения. «Число выставленных на продажу гаражей в крупных городах снизилось на 8%. Сокращается и средний срок экспозиции. Если в январе в среднем продажа гаража занимала 220 дней, то сейчас — 200.

Наибольший рост цен на гаражи отмечен в Краснодаре и Нижнем Новгороде — в каждом из этих городов средняя стоимость объекта с начала года выросла на 33%. В пятерку лидеров также вошли Воронеж (+29%), Самара (+26%) и Казань (+24%).

В столичных регионах гаражи, по данным ЦИАН, подорожали не так сильно. В Москве их стоимость с начала года выросла на 9%, а в Санкт-Петербурге — на 12%.

Средняя стоимость гаражей в городах-миллионниках (тыс. руб.)			
Город	Январь 2022 года	Сентябрь 2022 года	Динамика
Москва	1 107	1 060	4%
Санкт-Петербург	1 088	1 087	10%
Ростов на Дону	989	1 079	16%
Краснодар	729	972	33%
Новосибирск	727	969	33%
Самара	680	881	28%
Новосибирск	707	851	11%
Екатеринбург	711	840	18%

Рисунок 53 - Средняя стоимость гаражей в городах-миллионниках (тыс.руб.)

Специалисты аналитического агентства «АВТОСТАТ» в рамках исследования парка легковых машин в России определили, что в России по состоянию на 1 января 2023 г. на 1 тыс. человек приходится в среднем 315 автомобилей. Однако эксперты агентства отмечают, что в федеральных округах и ряде регионов этот показатель заметно отличается.

По их данным, самая высокая обеспеченность автомобилями в России — в Уральском федеральном округе. Здесь на 1 тыс. человек их приходится в среднем 333, то есть личным транспортом обеспечен каждый третий житель. Ближайший к Уральскому ФО по автомобилизации — Северо-Западный (332 машины на 1 тыс. человек). Третье место в данном рейтинге занимает самый большой с точки зрения территории — Дальневосточный ФО (327 штук на 1000 жителей). За ним следуют Южный ФО (323 штуки), Центральный ФО (321) и Приволжский ФО (318). В Сибири и на Северном Кавказе обеспеченность автомобилями ниже, чем в целом по России (312 и 226 штук соответственно).

Эксперты агентства «АВТОСТАТ» также определили регионы с самой высокой и самой низкой степенью автомобилизации. Лидером по этому показателю стала Карелия, где на 1 тыс. жителей приходится 443 автомобиля. Высокую обеспеченность автотранспортом имеют также Псковская (401 штука), Мурманская (386) и Курганская (380 штук) области, а низкую — Дагестан, Чечня, Ингушетия и Чукотка (менее 200 автомобилей).

Стоит напомнить, что, по подсчетам агентства, на 1 января 2022 г. в России приходилось 318 легковых автомобилей на тысячу жителей. Таким образом, за год уровень автомобилизации в стране немного понизился. Год назад тенденция была противоположная

— по сравнению с уровнем на 1 июля 2021 г. данный показатель вырос на девять автомобилей, или на 2,9%.⁴²

Число автомобилей в Нижегородской области ежегодно увеличивается. В регионе насчитывается 1,4 млн автомобилей, 90% из которых – легковушки. Таковы данные Нижегородстата. Среди регионов ПФО больше машин зарегистрировано только в Башкирии.

На тысячу нижегородцев, по итогам ушедшего года, приходится 360 легковушек, так что авто есть практически в каждой семье. За 10 лет обеспеченность горожан легковым транспортом подскочила в 1,7 раза. По показателю наличия авто нижегородский регион удерживает второе место в ПФО, лидер – Оренбургская область.⁴³

Обеспеченность официально зарегистрированными парковочными местами в Нижнем Новгороде составляет всего 36%.⁴⁴ К 2033 году уровень автомобилизации в городе может вырасти до 500 легковых машин на 1000 человек. Таким образом, дефицит парковок составит 376 тысяч мест.

Власти Нижегородской области изменили норматив по созданию парковок при строительстве новых домов. Теперь места для машин будут рассчитывать не из количества квартир, а из квадратных метров возведенного жилья. Кроме того, половина парковок будет находиться за территорией двора в пределах 800 метров.⁴⁵

Если раньше количество мест для машин рассчитывалось по схеме «70 мест на 100 квартир», то теперь этот показатель будет зависеть от квадратных метров жилья. Теперь одно парковочное место предусмотрено на каждые 85 квадратов общей площади квартир в многоэтажке.

Кроме того, раньше все места для парковки должны были находиться в границах ЖК. Однако после внесения изменений 50% мест для машин должно быть в границе дома, а еще 50% за пределами двора, но не дальше, чем на 800 метров.

При этом если застройщик построит многоуровневую или подземную парковку, то для него будет действовать понижающий коэффициент на парковочные места. Но для этого необходимо, чтобы в полукилометре от дома были остановки для двух-трех видов общественного транспорта. Более того, теперь застройщикам придется продумывать количество парковочных мест на каждой очереди строительства, а не в конце, как это зачастую происходило ранее.

Пилотные территории для обустройства парковок в Нижнем по новым правилам еще не определены. Ими могут стать проекты комплексного развития территорий.

⁴²Источник: <https://www.eg-online.ru/news/468714/>. Дата публикации: 03.05.2023г.

⁴³Источник: <https://info.biletniystol.ru/kolichestvo-avtomobiley-v-nizhnem-novgorode>. Дата публикации: 16.01.2023г.

⁴⁴Источник информации: <https://nnovgorod.bezformata.com/listnews/parkovochnimi-mestami-v-nizhnem-novgorode/73076160/>

⁴⁵Источник информации: <https://www.nn.ru/text/transport/2023/03/16/72138905/>. Дата публикации: 16.03.2023г.

Сегмент «Предпринимательство», «Производственная деятельность»⁴⁶

По своей емкости рынок коммерческой недвижимости областного центра – города Нижнего Новгорода превосходит суммарную емкость рынков находящейся в районах Нижегородской области нежилой недвижимости, которую можно условно считать коммерческой, в несколько раз.

Более того, в некрупных городах, поселках и селах предложение и спрос на коммерческую недвижимость не достаточно объемны, или практически отсутствуют. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

По степени активности рынок офисной и торговой недвижимости преобладает над производственно-складской недвижимостью.

Нижний Новгород

Соотношение предложений по аренде и продаже на рынке коммерческой недвижимости

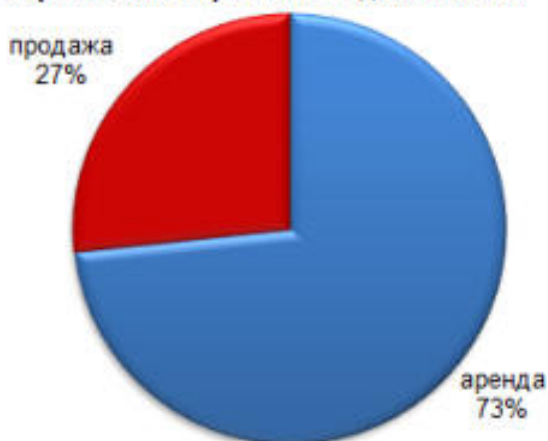


Рисунок 54 - Соотношение предложений по аренде и продаже на рынке коммерческой недвижимости

Следует отметить, что количество предложений рынка коммерческой недвижимости может быть несколько завышено, так как объекты, выставленные на продажу/аренду, могут быть представлены как несколькими агентствами, так и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами.

⁴⁶Источники информации: <http://ost-nn.ru/obzoryi-ryinka/kopiya-2021-g.-ryinok-gotovogo-zhilya-ryinok-kommercheskoj-vedvizhivosti/>

Наибольшее количество предложений по аренде/продаже коммерческой недвижимости в декабре 2022 пришлось на Нижегородский район (31,8% от общего количества). Наименьшее количество в Приокском районе (4,9%).

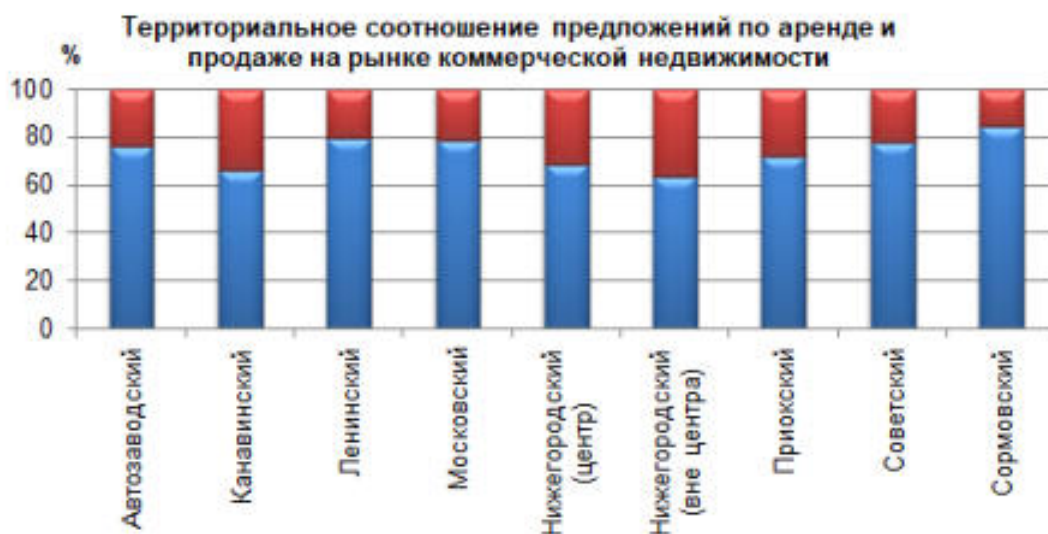


Рисунок 55 - Территориальное соотношение предложений по аренде и продаже на рынке коммерческой недвижимости

Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости

Наибольший удельный вес в структуре предложения занимают офисные помещения (54%). Торговые и производственно-складские площади так же занимают значительную долю рынка - 34 и 12% соответственно.



Рисунок 56 - Соотношение рынка коммерческой недвижимости по типам

Что касается распределения предложений по районам города, то лидирующие позиции в декабре занимает центральная часть Нижегородского района (25,2% от общего количества предложений).

Количество предложений по другим районам меньше. Минимальное количество предложений коммерческой недвижимости в Приокском районе (4,9%).



Рисунок 57 - Распределение удельного количества предложений коммерческой недвижимости по районам, %

При этом большая часть предложений **офисной недвижимости** приходится на центральную часть Нижегородского района (31% или 296 объектов). На втором месте находится Советский район (18% или 171 объекта).

Торговой недвижимости, так же, как и офисной, более всего предлагается в центральной части Нижегородского района (24% или 147 объекта). Наименьшее количество в Приокском районе (4% или 27 объектов).

На рынке **производственно-складской недвижимости** наибольшее количество предложений (79% от общего объема) приходится на заречную часть города.

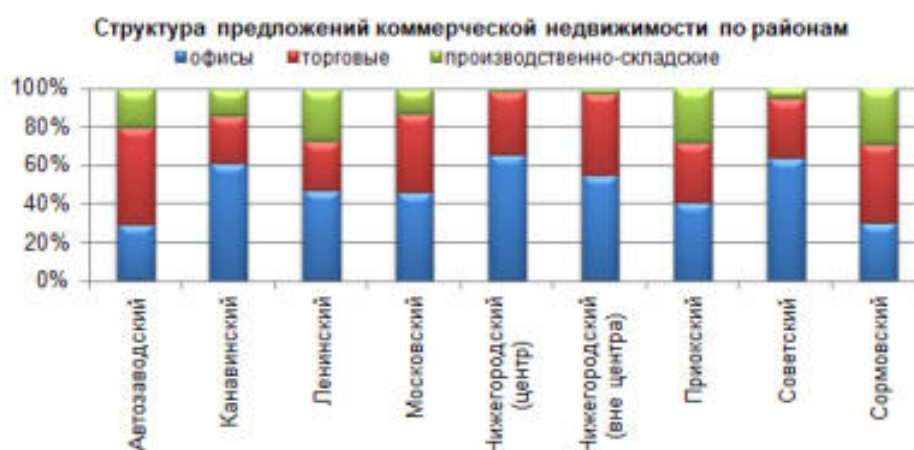


Рисунок 58 - Структура предложений коммерческой недвижимости по районам

а) Рынок офисных помещений

Распределение удельного количества предложений офисных помещений по районам неравномерно. Более трети предложений приходится на Нижегородский район (38%). Из других районов так же выделяется Канавинский и Советский районы (17 и 18 % соответственно). Доля остальных районов менее значительна.

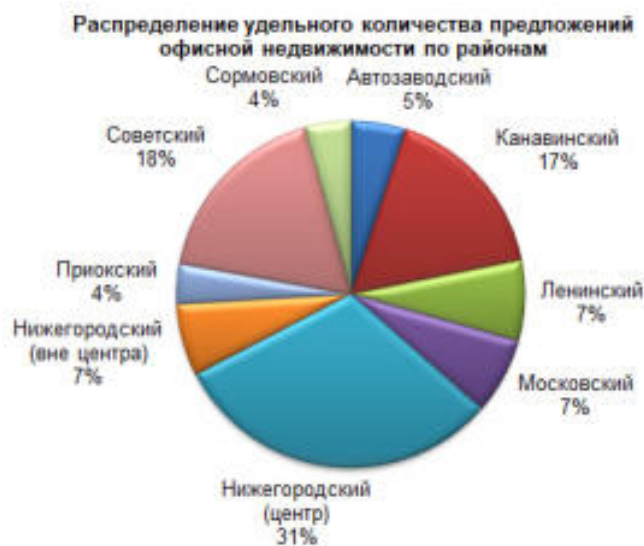


Рисунок 59 - Распределение удельного количества предложений офисной недвижимости по районам

б) Рынок торговых помещений

Наибольшая степень концентрации торговых помещений в декабре пришлась на центральную часть Нижегородского района (24%). На втором месте со значительным отрывом стоит Автозаводский район (14%). Доля остальных районов менее значительна.

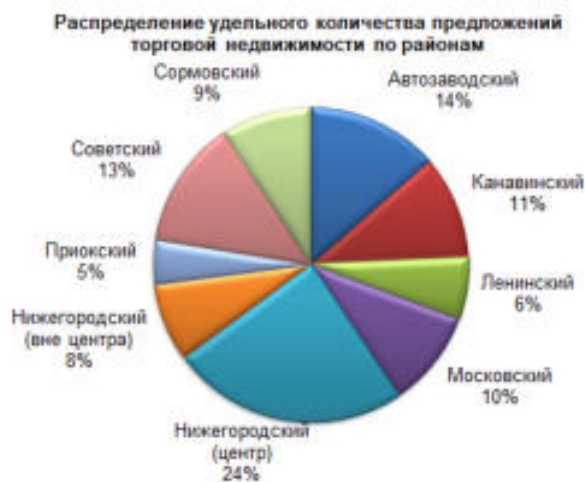
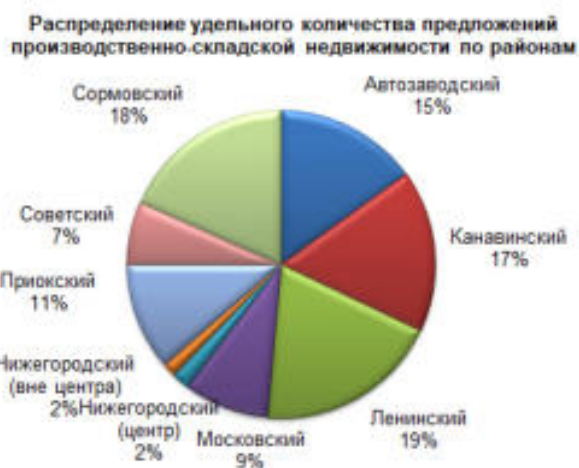


Рисунок 60 - Распределение удельного количества предложений торговой недвижимости по районам

в) Рынок производственно-складских помещений

Анализ общего количества площадей, занятых помещениями производственно-складского назначения, показывает, что 79% площадей находится в заречных районах. В Нижегородском районе объем предложений минимальный – всего 4%.



**Рисунок 61 - Распределение удельного количества предложений
производственно-складской недвижимости по районам**

Средний уровень площадей помещений коммерческой недвижимости

Показатель средней площади предлагаемых помещений позволяет судить о структуре предложения коммерческой недвижимости в том или ином районе либо по тому или иному типу коммерческой недвижимости.

а) Рынок офисных помещений

Средняя площадь офисного помещения по городу составляет 263 кв.м. Диапазон площадей в среднем по районам составляет 142 – 548 кв.м.



Рисунок 62 - Офисная недвижимость: средняя площадь предложения, кв.м

б) Рынок торговых помещений

На рынке торговых площадей средняя площадь по городу составляет 249 кв.м. Максимальную среднюю площадь имеет Канавинский район (444 кв.м), минимальную Сормовский район (133 кв.м).



Рисунок 63 - Торговая недвижимость: средняя площадь предложения, кв.м

в) Рынок производственно-складских помещений

Производственно-складские площади имеют наибольшую среднюю площадь – 1098 кв.м. Наибольшее значение имеет Сормовский район (более 2000 кв.м).

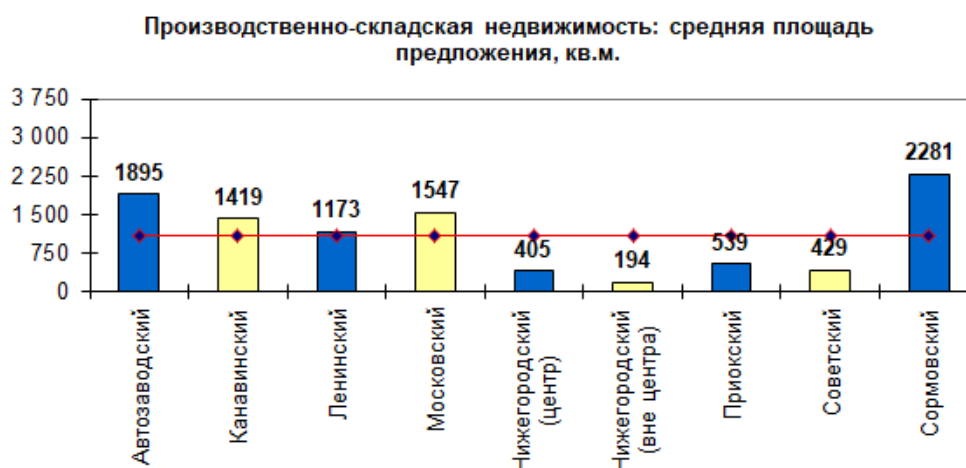


Рисунок 64 - Производственно-складская недвижимость: средняя площадь предложения, кв.м

Сегмент торговой недвижимости отличается от других, в том числе и тем, что практически в любом районе города могут быть такие места, где ставки на данную недвижимость достаточно высоки (особенно это касается торговых площадей в торговых центрах, расположенных в центральной части того или иного района). Другими словами, практически в каждом районе города есть сложившиеся торговые «коридоры» или «точки», привлекающие большое количество людей, желающих совершить покупки. Именно в этих местах ставки, как правило, максимальны. Однако ставка может быть высока и на отдельное помещение, как, например, в случае с продовольственным магазином, расположенном в спальном районе.

Обзор торговых центров Нижнего Новгорода

ТЦ сочетают в себе предприятия торговли, различных услуг, общепит и развлечения. Как правило, подобраны в одну концепцию и осуществляют свою деятельность в специальном здании. Функционируют, как единое целое, на профессиональном уровне управления. В таблице представлены виды торговых центров и их классификация.

Источник: <https://vyborok.com/rejting-luchshih-torgovyh-centrov-nizhnego-novgoroda>

Таблица 22 - Виды торговых центров

Классификация:	Тип:
По архитектуре строения:	отдельно стоящее здание;
	совокупность нескольких зданий
По роду деятельности:	развлекательные;
	торговые;
	бизнес;
	специализированные – узкое направление по продаже одного типа товаров (например, мебели);
	комбинированные (например, развлечение + торговля);
	дисконт – центры, где реализовывают нераспроданные товары (товары со склада)
По направленности:	для семейного посещения;
	для шопинга одним человеком или группой лиц;
	для отдыха;
	для занятий по интересам (танцы, спорт и т.п.)

Торговые центры Нижнего Новгорода⁴⁷ — это не только важная составляющая в жизни любого нижегородца, но и место получения дохода для многих предпринимателей.

На сегодняшний день в городе насчитывается несколько десятков ТЦ, которые отличаются по своему размеру и местоположению. В здании торгового центра часто расположены кафе и рестораны, а крупный торгово-развлекательный центр может иметь

⁴⁷Источник информации: <https://www.gipernn.ru/torgovye-centry>

свой боулинг, спортзал, кинотеатр, детскую комнату и даже каток. Наличие этих объектов увеличивает трафик торгового центра, и, следовательно, доход арендаторов.

Также значительное влияние на посещаемость оказывает наличие открытой или закрытой парковки.

Кроме того, торговые центры в Нижнем Новгороде могут предлагать разнообразные дополнительные услуги — от уборки помещений до размещения рекламы арендатора на территории торгового центра. Такие нюансы следует учитывать при выборе торгового центра для своего магазина.

Таблица 23 - Торговые центры Н.Новгорода и области







Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	СК Центр	Сормовский район улица Коминтерна, 121	3 690 м ²	Наземная	есть
	Автозаводский универмаг	Автозаводский район проспект Октября, 2а	9 000 м ²	2 парковки	есть
	Фестиваль	Нижегородский район Казанское шоссе, 6	22 000 м ²	На улице (220 м/мест)	отсутствуют
	Сокол	Московский район улица Чаадаева, 5д	12 000 м ²	Наземная	есть
	Ганза	Нижегородский район улица Родионова, 165 к13	25 000 м ²	Открытая	есть
	Бекетов	Советский район улица Бекетова, 13а	10 000 м ²	Открытая (114 м/мест)	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	ВерхнеПечерский	Нижегородский район Верхнепечёрская улица, 14б	6 000 м ²	150 м/мест	есть
	Март	Автозаводский район улица Аркадия Гайдара, 24	6 000 м ²	157 м/мест	есть
	Центр народной торговли «Комсомолка»	Ленинский район Комсомольская площадь, 6	7 300 м ²	Наземная, 180 м/мест	есть
	Республика	Канавинский район площадь Революции, 9	34 000 м ²	Наземная	есть
	Отличный	Советский район улица Богородского, 7 к2	7 500 м ²	Открытая	есть
	8 марта	городской округ Выкса улица Братьев Баташевых, 18	1 513 м ²		отсутствуют
	Citron	Павловский муниципальный округ Красноармейская улица, 33	8 500 м ²		отсутствуют
	LP Fashion Gallery	Нижегородский район Алексеевская улица, 10 / Октябрьская улица, 16	36 839 м ²	Наземная открытая, Наземная закрытая (70 м/мест), Подземная двухуровневая (264 м/мест, площадь - 9758 кв.м)	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Seven	Сормовский район проспект Кораблестроителей, 22б	9 546 м ²	Открытая бесплатная на 98 м/мест (с расширением до 225 машиномест)	есть
	XXI век	Автозаводский район улица Веденяпина, 8а	1 369 м ²	Открытая (30 м/мест)	есть
	«Приокский» Жанто-1	Приокский район площадь Маршала Жукова, 7	6 000 м ²	Наземная	есть
	Аврора	Канавинский район Советская улица, 12	7 000 м ²	Открытая (100 м/мест)	есть
	Автозаводец	Автозаводский район проспект Ленина, 108	16 746 м ²	Есть, 260 м/мест	отсутствуют
	Автозаводский	Автозаводский район улица Плотникова, 4а	7 000 м ²	Есть, 80 м/мест	есть
	Автомолл	Ленинский район Суздальская улица, 70	8 000 м ²	Наземная, 1200 м/мест	отсутствуют
	Автосити	городской округ Выкса улица Ленина, 208	1 960 м ²		отсутствуют
	Алые паруса	Павловский муниципальный округ Нижегородская улица, 10	873 м ²		отсутствуют

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Ассоль	Богородский муниципальный округ улица Ленина, 278	273 м ²		отсутствуют
	Атолл	Кстовский район площадь Ленина, 5	17 759 м ²	250 м/мест	есть
	БУМ	Советский район улица Бекетова, 13к	18 000 м ²	Есть	есть
	Бекетова, 15	Советский район улица Бекетова, 15	2 450 м ²	Открытая, 70 м/мест	отсутствуют
	Белинского-61	Советский район улица Белинского, 61	24 500 м ²	Наземная (100 м/мест)	есть
	Бурнаковский	Московский район Бурнаковская улица, 51а	13 745 м ²		есть
	Бурнаковский 3	Московский район Бурнаковская улица, 103а	10 000 м ²	Наземная, 500 м/мест	есть
	Вавилон	городской округ Выкса улица Вавилина, 12	931 м ²		отсутствуют
	Вишневый сад	Московский район улица Чаадаева, 28	5 200 м ²	Наземная (150 м/мест)	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Водный мир	Автозаводский район улица Янки Купалы, 30а	6 376 м ²	Открытая бесплатная	есть
	Восторг	Кстовский район Зелёная улица, 24	11 900 м ²	164 м/мест	отсутствуют
	Выкса	городской округ Выкса улица Ленина, 17	1 000 м ²		отсутствуют
	Гагарина 29	Советский район проспект Гагарина, 29	10 691 м ²	Есть	есть
	Гагарина, 184	Приокский район проспект Гагарина, 184	550 м ²		есть
	<u>Гагаринский</u>	Приокский район проспект Гагарина, 105а	10 194 м ²	Около ТЦ (100 м/мест)	есть
	Гелиос	Московский район улица Страж Революции, 7 / улица Гвардейцев, 5	1 188 м ²	20 м/мест	есть
	Гермес	городской округ Арзамас 11-й микрорайон, 20	3 000 м ²		отсутствуют
	Гордеевский универмаг	Канавинский район Гордеевская улица, 2а	11 000 м ²	Свободная	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	<u>Держинец</u>	городской округ Держинск проспект Ленина, 66	13 822 м ²	Наземная	отсутствуют
	Дюны	городской округ Держинск проспект Ленина, 68а	14 691 м ²	Наземная	отсутствуют
	Европа	Городецкий район улица Пономарёва, 3	2 995 м ²		отсутствуют
	Жанто-2	Приокский район проспект Гагарина, 162а	2 100 м ²	Наземная (100 м/мест)	отсутствуют
	Жар-Птица	Советский район Советская площадь, 5	100 000 м ²	Подземная и наземная парковка на 1500 м/мест.	есть
	Зеркало	городской округ Бор улица Ленина, 1136	7 700 м ²		отсутствуют
	Золотая миля	Сормовский район улица Коминтерна, 105	32 000 м ²	Открытая (450 м/мест) с видеонаблюдением	есть
	Индиго Life	Нижегородский район Казанское шоссе, 11	60 000 м ²	Наземная (1100 м/мест)	есть
	КУБ	Советский район Полтавская улица, 30	14 000 м ²	Открытая (200 м/мест)	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Калинка	Богородский муниципальный округ Центральный переулок, 4	2 627 м ²		отсутствуют
	Канавинский	Канавинский район улица Фильченкова, 40 / Приокская улица, 53	1 000 м ²		отсутствуют
	Канавинский	Канавинский район улица Фильченкова, 7	1 709 м ²	Наземная, 40 м/мест	отсутствуют
	Каскад House	Сормовский район улица Щербакова, 15	9 630 м ²	Открытая	есть
	Китеж	Городецкий район Пролетарская площадь, 9	6 184 м ²		отсутствуют
	Континент	городской округ Выкса улица Братьев Баташевых, 4	890 м ²		отсутствуют
	Корабли	Сормовский район проспект Кораблестроителей, 76	9 500 м ²	Есть, 1000 м/мест	отсутствуют
	Корона	Ленинский район Заречный бульвар, 4	2 000 м ²	Наземная	есть
	Космос	городской округ Дзержинск проспект Циолковского, 71	2 190 м ²	Наземная	отсутствуют

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Космос	городской округ Арзамас проспект Ленина, 166	2 615 м ²		отсутствуют
	Крым	Автозаводский район Южное шоссе, 2г	40 000 м ²	Эко + подземная на 2000 м/мест	есть
	Кубань	Московский район улица Куйбышева, 8	200 м ²	Наземная	есть
	Культуры, 12	Сормовский район улица Культуры, 12	270 м ²	Свободная	есть
	Купеческая слобода	Канавинский район улица Карла Маркса, 8а	2 000 м ²	Наземная	есть
	Лагуна	Нижегородский район Казанское шоссе, 12 к1	16 119 м ²	на 300 м/мест	отсутствуют
	Ленком	городской округ Дзержинск проспект Ленинского Комсомола, 36	4 641 м ²	Наземная	отсутствуют
	Лестница	Нижегородский район Большая Покровская улица, 52 / улица Звездинка, 10	2 700 м ²		отсутствуют
	Луч	Сормовский район улица Коминтерна, 115	4 800 м ²	Наземная, 20 м/мест	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Мажамэль	Автозаводский район проспект Ленина, 100д	5 627 м ²	Есть, 50 м/мест	есть
	Мебельный базар	Канавинский район Гордеевская улица, 7	30 000 м ²	2-уровневая охраняемая (300 м/мест)	есть
	Мега	Кстовский район Любимая улица, стр. 1	125 500 м ²	6800 м/мест	отсутствуют
	Меридиан	Павловский муниципальный округ улица Фаворского, 62б	280 м ²		отсутствуют
	Мечта	Павловский муниципальный округ Нижегородская улица, 21	648 м ²		отсутствуют
	Молодежный проспект, 4а	Автозаводский район Молодёжный проспект, 4а	778 м ²	20 м/мест	отсутствуют
	Мончегорская, 15б	Автозаводский район Мончегорская улица, 15б	947 м ²	15 м/мест	есть
	Муравей дисконт	Автозаводский район улица Веденяпина, 7	2 200 м ²	Наземная, 40 м/мест	есть
	НЕБО	Нижегородский район Большая Покровская улица, 82	142 000 м ²	открытая / подземная	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	На Стрелковой	Сормовский район проспект Кораблестроителей, 15а	700 м ²		есть
	Нагорный	Советский район Советская площадь, 3	10 000 м ²	Открытая (150 м/мест)	есть
	Народный	Балахнинский муниципальный округ Советская площадь, 16	587 м ²		отсутствуют
	Нартова, 2	Советский район улица Нартова, 2	13 200 м ²	50 м/мест	есть
	Нахимовский	городской округ Бор улица Нахимова, 16	360 м ²		отсутствуют
	Нижегородский универсам	Нижегородский район улица Пискунова, 41	7 000 м ²	Открытая	есть
	Новая Эра	Московский район Сормовское шоссе, 20	31 000 м ²	Открытая, 700 м/мест	есть
	Новый	Городецкий район Новая улица, 96а	153 м ²		отсутствуют
	Новый век	Автозаводский район улица Дьяконова, 11а	13 000 м ²		есть









Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Ока	Павловский муниципальный округ Базарная площадь, 2	1 532 м ²		отсутствуют
	Океанис	Советский район проспект Гагарина, 35 к1	105 608 м ²	Подземная, наземная - 1000 м/мест	есть
	Олимп	Нижегородский район Верхнепечёрская улица, 7б	19 000 м ²	Подземная - 287 м/мест, Наземная - 70 м/мест	есть
	Омега	городской округ Арзамас улица Калинина, 46	19 500 м ²		отсутствуют
Орбита	Павловский муниципальный округ переулок Правики, 2а	5 300 м ²		отсутствуют	-
	Открытый материк	Приокский район улица Ларина, 7	30 000 м ²	Наземная (120 м/мест)	отсутствуют
	Павлин	городской округ Арзамас улица 50 лет ВЛКСМ, 12в	2 500 м ²		отсутствуют
	Парк Авеню	Автозаводский район улица Веденяпина, 2б	10 000 м ²	Открытая (150 м/мест)	есть
	Пирамида	Кстовский район площадь Ленина, 5а	18 950 м ²	250 м/мест	отсутствуют










Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Плаза	городской округ Арзамас проспект Ленина, 129а	7 000 м ²		отсутствуют
	Площадь	городской округ Бор Интернациональная улица, 12	2 000 м ²		отсутствуют
	Порт Артур	Автозаводский район Южный бульвар, 22а	15 910 м ²	157 м/мест	есть
	Порт Уют	городской округ Дзержинск Красноармейская улица, уч. 15е	11 345 м ²	Наземная	отсутствуют
	Престиж холл	Городецкий район Новая улица, 63	240 м ²		отсутствуют
	Пятый	Кстовский район улица Чванова, 5в	372 м ²	наземная	отсутствуют
	РИО	Канавинский район Московское шоссе, 12	68 000 м ²	5-уровневая наземная (1100 м/мест)	есть
	Рамзай	городской округ Арзамас улица Калинина, 52	147 м ²		отсутствуют
	Ривьера	Автозаводский район улица Краснодонцев, 10	6 000 м ²		есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Росси	городской округ Дзержинск улица Гайдара, 59	4 029 м ²	Наземная	отсутствуют
	Рояль	городской округ Дзержинск улица Петрищева, 4	21 355 м ²	Наземная	отсутствуют
	Рубин	Балахнинский муниципальный округ проспект Дзержинского, 1/13	3 276 м ²		отсутствуют
	Рынок Приокский	городской округ Дзержинск улица Попова, 22	695 м ²	Наземная	отсутствуют
	Саванна	Богородский муниципальный округ Центральный переулок, 2	1 535 м ²		отсутствуют
	Седьмое небо	Канавинский район улица Бетанкура, 1	75 000 м ²	Наземная (2100 м/мест)	отсутствуют
	Серебро	городской округ Бор улица Островского, 24 к4	948 м ²		отсутствуют
	Сити	Канавинский район улица Фильченкова, 14	4 357 м ²		есть
	Скала	городской округ Дзержинск улица Петрищева, 35а	3 569 м ²	Наземная	отсутствуют

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Скала	Нижегородский район улица Германа Лопатина, 1	1 500 м ²	Наземная	есть
	Скала	городской округ Арзамас улица Шер, 1	227 м ²		отсутствуют
	Созвездие	Московский район Сормовское шоссе, 1д	12 000 м ²	Открытая, 300 м/мест	отсутствуют
	Сормовские зори	Сормовский район улица Коминтерна, 117	9 000 м ²	50 м/мест	есть
	Сормовский Универсам	Сормовский район проспект Кораблестроителей, 3а	5 500 м ²	На улице, 80 м/мест	есть
	Сормовский привоз	Сормовский район улица Василия Иванова, 14/9	8 500 м ²	Открытая, 350 м/мест	есть
	Сочи	Автозаводский район Коломенская улица, 6	6 500 м ²	Наземная	отсутствуют
Союз	городской округ Дзержинск проспект Циолковского, 76	4 284 м ²	Наземная	отсутствуют	-
	Союзный	Сормовский район улица Свободы, 15	11 000 м ²	Открытая парковка (350 м/мест)	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Строй-центр Приокский	Богородский муниципальный округ улица Ленина, 374	702 м ²		отсутствуют
	ТД Меркурий	городской округ Дзержинск проспект Циолковского, 78г	1 714 м ²	Наземная	отсутствуют
	ТД Речной	городской округ Дзержинск улица Попова, 22	1 490 м ²	Наземная	отсутствуют
	Торговый Кит	дом Кстовский район улица Сутырина, 5а	1 124 м ²	наземная	отсутствуют
	Торговый центр	Балахнинский муниципальный округ проспект Дзержинского, 3а	1 038 м ²		отсутствуют
	Ульянова, 13	Нижегородский район улица Пискунова, 34 / улица Ульянова, 13	2 000 м ²	Свободная	отсутствуют
	Универмаг	Богородский муниципальный округ улица Ленина, 216	1 545 м ²		отсутствуют
	Фантастика	Нижегородский район улица Родионова, 187в	160 000 м ²	Автоматическая охраняемая 2-х-уровневая подземная (700 м/мест) с видеонаблюдением (5 ч - бесплатно, затем оплата по прайсу). Наземная (1400 м/мест)	отсутствуют

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Фрегат	городской округ Арзамас улица Калинина, 41а	250 м ²		отсутствуют
	ЦУМ	Канавинский район улица Фильченкова, 10	20 095 м ²	30 м/мест	есть
	Центр семейного досуга и отдыха Звезда	Автозаводский район Молодёжный проспект, 2а	8 000 м ²	Наземная	есть
	Центральная Строительная Галерея	Канавинский район улица Литвинова, 74б	18 000 м ²	Наземная (60 м/мест)	есть
	Чайка	Автозаводский район проспект Ленина, 109	12 123 м ²	Наземная, 110 м/мест	отсутствуют
	Черная жемчужина	Советский район проспект Гагарина, 50 к9	9 000 м ²	Наземная - 450 м/мест Подземная - 40 м/мест	есть
	Чкалов	Канавинский район улица Чкалова, 1в	4 500 м ²	Наземная	есть
	Шайба	Канавинский район Московское шоссе, 9	4 000 м ²	Открытая (30 м/мест)	есть
	Швейцария	Приокский район проспект Гагарина, 39	3 161 м ²	Наземная охраняемая (91 м/место)	отсутствуют

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Свободные площади
	Шоколад	Нижегородский район улица Белинского, 124	25 222 м ²	Наземная, подземная	есть
	Эдем	городской округ Дзержинск проспект Чкалова, 24	3 450 м ²	Наземная	отсутствуют
	Этажи	Советский район улица Белинского, 63	18 635 м ²	Наземная	есть
	Юбилейный	городской округ Дзержинск проспект Чкалова, 23	20 470 м ²	Наземная	отсутствуют

Обзор бизнес центров Нижнего Новгорода⁴⁸

Бизнес-центры Нижнего Новгорода являются сердцем современной деловой жизни города. Офисные помещения в бизнес-центрах содержат все условия для продуктивной работы предприятия: интернет, телефонию, энергосеть. На территории бизнес-центра зачастую находятся банки, страховые организации, столовые или кафе, конференц-залы, близость которых значительно упрощает ведение дел для всех арендаторов и, следовательно, увеличивает стоимость аренды.

Офисные центры в Нижнем Новгороде представлены во всех районах города, однако лидером по их присутствию является Нижегородский район. И это неудивительно, ведь он традиционно считается деловым центром города.

Деловые центры в Нижнем Новгороде подразделяются на классы, А, В, С. Бизнес-центры класса, А должны находится в новом, современном здании в местах с хорошей транспортной доступностью. Обязательным условием для зданий этого класса является наличие подземной парковки. Он самый престижный и, соответственно, дорогостоящий. Класс В может уступать классу, А в количестве предлагаемых арендодателем услуг и наличии наземной парковки вместо подземной. Самый многочисленный в нашем

⁴⁸Источник информации: <https://www.gipernn.ru/biznes-centry?page=7>

городе — класс С. К нему предлагается наименьшее количество требований, но и цена на помещения в таких бизнес-центрах на порядок меньше.

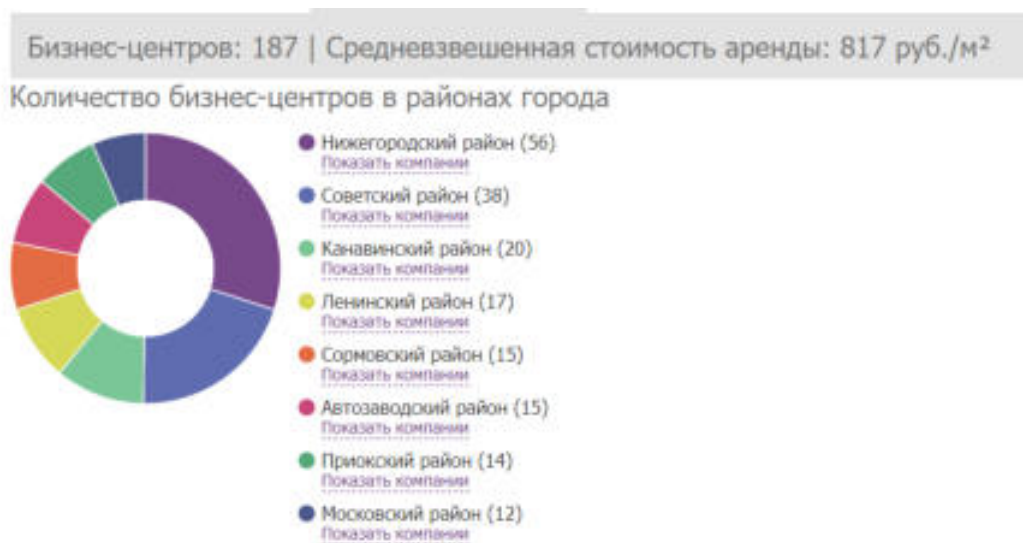


Рисунок 65 - Количество бизнес-центров по районам города



Рисунок 66 - Распределение бизнес-центров по классам

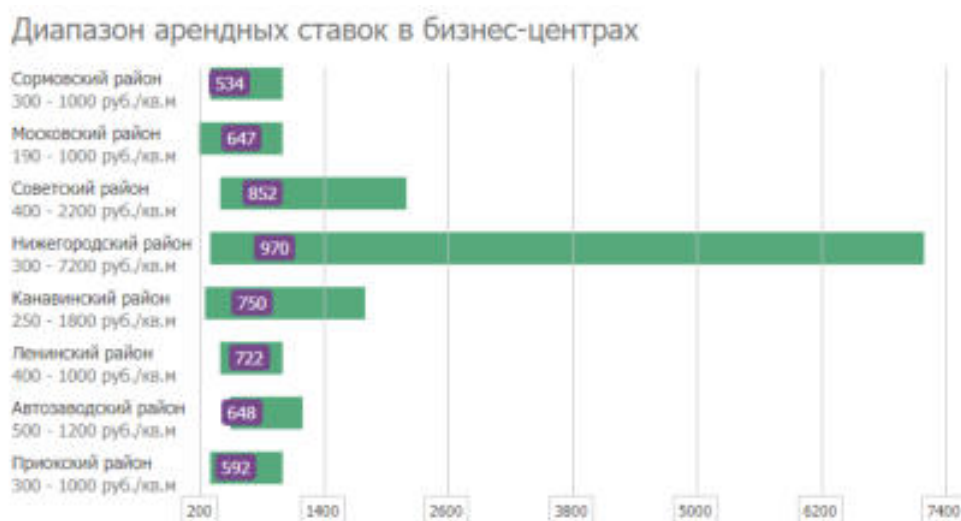


Рисунок 67 - Диапазон арендных ставок в бизнес-центрах (руб./кв.м/мес.)

Таблица 24 - Бизнес-центры Н.Новгорода и области

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Южное шоссе, 16в	Автозаводский район Южное шоссе, 16в	6 000 м ²		от 20 м ²	есть
	Театральная площадь, 3	Нижегородский район Театральная площадь, 3	2 000 м ²	40 м/мест	от 121 м ²	есть
	Новая площадь, 3	Нижегородский район улица Костина, 3	10 558 м ²	Наземная	от 15 м ²	есть
	Орбита, 3	Советский район улица Нартова, 6 кб	35 000 м ²	Наземная бесплатная (200 м/мест) Платная (400 м/мест)	от 30 м ²	есть
	Черная жемчужина, 3	Советский район проспект Гагарина, 50 к9	9 000 м ²	Наземная - 450 м/мест Подземная - 40 м/мест	от 18 м ²	есть
	Родионова-23, 3	Нижегородский район улица Родионова, 23	9 011 м ²	Открытая огороженная гостевая парковка и открытая огороженная платная парковка (300 м/мест)	от 50 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Деловая, 15	Нижегородский район Деловая улица, 15	658 м ²	50 м/мест	от 18 м ²	есть
	Ульянова, 26/11 В	Нижегородский район улица Ульянова, 26/11	7 699 м ²	Подземная наземная, м/мест	и от 14 м ² 82	есть
	Полтавская, 32	Советский район Полтавская улица, 32	4 500 м ²	200 м/мест	от 15 м ²	есть
	Золга	Нижегородский район Сергиевская улица, 8	1 722 м ²		от 148 м ²	есть
	Созвездие	Московский район Сормовское шоссе, 1д	13 000 м ²	Открытая	от 20 м ²	есть
	Зугров Бизнес Парк В+	Ленинский район Мотальный переулок, 8	24 881 м ²	Наземная на 600 м/мест	от 21 м ²	есть
	40 лет Победы, 17	Приокский район улица 40 лет Победы, 17	484 м ²	10 м/мест	от 10 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	555 А	Сормовский район улица Дмитрия Павлова, 13а	7 010 м ²	Наземная	от 55 м ²	есть
	Corner Place	Нижегородский район Алексеевская улица, 6/16	14 676 м ²	Есть, 88 м/мест, гостевая - 6 м/мест	от 52 м ²	есть
	KM CITY	Советский район улица Тимирязева, 15 к2	12 671 м ²	Подземная двухуровневая (80 м/мест)	от 20 м ²	отсутствуют
	Mont Blanc А	Нижегородский район Большая Печёрская улица, 40	6 800 м ²	Наземная (50 м/мест); Подземная (15 м/мест)	от 55 м ²	есть
	А-Реал В	Нижегородский район улица Пискунова, 59	3 238 м ²		от 25 м ²	отсутствуют
	Аврора	Канавинский район Советская улица, 12	7 000 м ²	100 м/мест	от 1 м ²	есть
	Административное здание треста	Автозаводский район улица Ватугина, 11	724 м ²	10 м/мест	от 11 м ²	отсутствуют








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Адмирала Васюнина, 2	Советский район улица Адмирала Васюнина, 2	6 000 м ²	150 м/мест	от 18 м ²	есть
	Аренда-Центр	городской округ Дзержинск улица Черняховского, 35	1 697 м ²			отсутствуют
	Архитектурная, 8б	Ленинский район Архитектурная улица, 8б	467 м ²	20 м/мест	от 10 м ²	отсутствуют
	Аэродромная, 1	Канавинский район Аэродромная улица, 1	1 097 м ²	35 м/мест	от 8 м ²	отсутствуют
	Белинского, 58/60	Нижегородский район улица Белинского, 58/60	1 048 м ²	Стихийная	от 90 м ²	отсутствуют
	Березовская, 82а	Московский район Берёзовская улица, 82а	2 711 м ²	Стихийная	от 28 м ²	отсутствуют
	Блиновский	Нижегородский район Рождественская улица, 39	1 571 м ²	Стихийная	от 16 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Блиновский	Нижегородский район Рождественская улица, 37	765 м ²	Стихийная	от 16 м ²	есть
	Богемия Палас	Нижегородский район улица Максима Горького, 262	15 292 м ²	Есть (20 м/мест)	от 42 м ²	есть
	Бойновский переулок, 17а	Нижегородский район Бойновский переулок, 17а	900 м ²	25 м/мест	от 16 м ²	есть
	Большая Печерская, 24	Нижегородский район Большая Печёрская улица, 24	3 500 м ²	Открытая м/мест)	(5 от 20 м ²	есть
	Большая Покровская улица, 62/5	Нижегородский район Большая Покровская улица, 62 / улица Воровского, 5	4 271 м ²	Подземная, м/мест	16 от 33 м ²	отсутствуют
	Большая Покровская, 43	Нижегородский район Большая Покровская улица, 43	6 171 м ²	10 м/мест	от 40 м ²	отсутствуют
	Бусыгина, 19а	Автозаводский район проспект Бусыгина, 19а	2 326 м ²	30 м/мест	от 15 м ²	отсутствуют









Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	<u>ВЦснаб</u>	Сормовский район улица Коновалова, 6 лит УУ	600 м ²	Наземная, м/мест	10 от 10 м ²	есть
	Ванеева, 199	Советский район улица Ванеева, 199	4 000 м ²	50 м/мест	от 20 м ²	отсутствуют
	Ванеева, 205	Советский район улица Ванеева, 205	3 000 м ²	70 м/мест	от 16 м ²	отсутствуют
	Вектор	Советский район улица Бекетова, 13м	1 629 м ²	Наземная	от 10 м ²	есть
	<u>Зерсус</u>	Московский район Московское шоссе, 213а	4 260 м ²	Неохраняемая (50 м/мест)	от 7 м ²	есть
	Золотарский	Сормовский район Союзный проспект, 45	3 500 м ²	30 м/мест	от 20 м ²	есть
	<u>Время</u> В+	Канавинский район Керченская улица, 13	16 296 м ²	Наземная - 51 м/мест Подземная - 96 м/мест	от 50 м ²	отсутствуют
	<u>Высоковский проезд, 1</u>	Советский район Высоковский проезд, 1	1 500 м ²	50 м/мест	от 10 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Высоковский проезд, 22	Советский район Высоковский проезд, 22	2 243 м ²	На охраняемая (30 м/мест)	улице (30 м ²)	от 17 м ² есть
	Гаршина переулок, 42	Нижегородский район улица Гаршина, 42	1 130 м ²	20 м/мест		от 14 м ² есть
	Героя Попова, 47	Ленинский район улица Героя Попова, 47	1 440 м ²	25 м/мест		от 20 м ² отсутствуют
	Героя Рябцева, 35	Московский район улица Героя Рябцева, 35	10 000 м ²	120 м/мест		от 12 м ² есть
	Героя Сафронова, 5	Ленинский район улица Героя Советского Союза Сафронова, 5	1 310 м ²	20 м/мест		от 14 м ² отсутствуют
	Гордеевская, 59а к7	Канавинский район Гордеевская улица, 59а к7	726 м ²	30 м/мест		от 10 м ² есть
	Городской Оазис	Автозаводский район улица Дьяконова, 6б	300 м ²	Наземная, м/мест	30	от 20 м ² есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Гостиничный комплекс ОКА	Советский район проспект Гагарина, 27	2 400 м ²	500 м/мест	от 15 м ²	есть
	Гребешковский откос, 7	Нижегородский район улица Гребешковский Откос, 7	2 400 м ²	30 м/мест	от 16 м ²	отсутствуют
	Грин Плаза	Сормовский район улица Карпинского, 29	972 м ²	30 м/мест	от 9 м ²	отсутствуют
	Дальняя, 8	Нижегородский район Дальняя улица, 8/16	1 200 м ²	20 м/мест	от 110 м ²	есть
	Две башни 3	Нижегородский район улица Белинского, 32	9 000 м ²	Наземная	от 8 м ²	есть
	Дегтярева, 29	Автозаводский район улица Дегтярёва, 29	3 336 м ²	Открытая м/мест)	(15 от 12 м ²	есть
	Деловая, 1 к1	Нижегородский район Деловая улица, 1 к1	2 240 м ²	60 м/мест	от 10 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Диалог	городской округ Арзамас проспект Ленина, 208	380 м ²			отсутствуют
	Дипломат	Нижегородский район Большая Печёрская улица, 26	12 000 м ²		от 30 м ²	есть
	Дом Торговли	Канавинский район улица Литвинова, 746	18 000 м ²	Наземная (50 м/мест)	от 10 м ²	есть
	Дюны	городской округ Дзержинск проспект Ленина, 68а	14 691 м ²			отсутствуют
	Зайцев Бизнес Парк	Сормовский район улица Зайцева, 31	15 500 м ²	Открытая (100 м/мест)	от 18 м ²	есть
	Зеленый	городской округ Бор улица Вали Котика, 8	3 500 м ²			отсутствуют
	Интернациональная, 100 к10	Канавинский район Интернациональная улица, 100 к10	8 352 м ²	400 м/мест	от 12 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Июльских дней, 1	Ленинский район улица Июльских Дней, 1	1 648 м ²	Стихийная	от 15 м ²	отсутствуют
	КУБ	Советский район Полтавская улица, 30	2 500 м ²	100 м/мест	от 500 м ²	есть
	Карла Маркса, 44Б	Канавинский район улица Карла Маркса, 44б	19 067 м ²	Наземная подземная 200 м/мест	и от 20 м ² на	есть
	Карповский	Ленинский район улица Монастырка, 1в	6 000 м ²	Наземная м/мест)	(130 от 15 м ²	есть
	Каскад	Богородский муниципальный округ улица Венецкого, 5	1 116 м ²			отсутствуют
	Каскад House	Сормовский район улица Щербакова, 15	9 630 м ²	Наземная, м/мест	70 от 14 м ²	отсутствуют
	Класс +	Приокский район Черепичный посёлок, 14	2 000 м ²	200 м/мест	от 25 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Короленко, 196 В	Нижегородский район улица Короленко, 196	2 180 м ²	Наземная, подземная	от 18 м ²	отсутствуют
	Короленко, 27	Нижегородский район улица Короленко, 27	1 800 м ²	25 м/мест	от 10 м ²	отсутствуют
	<u>Красносельская, 116</u>	Советский район Красносельская улица, 116	2 200 м ²	25 м/мест	от 11 м ²	отсутствуют
	Красные зори	Московский район улица Красных Зорь, 24 к5	2 700 м ²	15 м/мест	от 30 м ²	есть
	<u>Кронос</u> В	Канавинский район Мануфактурная улица, 14а	4 500 м ²		от 18 м ²	отсутствуют
	<u>Кулибин</u> А	Нижегородский район улица Максима Горького, 121	11 000 м ²	Подземная (70 м/мест)	от 30 м ²	есть
	<u>Кунавино</u>	Канавинский район улица Обухова, 11	400 м ²	30 м/мест	от 13 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	<u>Тапшиха</u>	Советский район Артельная улица, 35	1 101 м ²	Наземная, м/мест	150 от 20 м ²	есть
	<u>Тапшиха</u>	Советский район Артельная улица, 29	1 673 м ²	Наземная, м/мест	150 от 20 м ²	есть
	<u>Тапшиха</u>	Советский район Артельная улица, 37	1 101 м ²	Наземная, м/мест	150 от 20 м ²	есть
	Ларина, 10	Приокский район улица Ларина, 10	1 602 м ²	Наземная	от 10 м ²	есть
	Ларина, 12	Приокский район улица Ларина, 12	3 000 м ²	200 м/мест	от 20 м ²	есть
	Ларина, 15а	Приокский район улица Ларина, 15а	700 м ²	25 м/мест	от 15 м ²	отсутствуют
	Ленина проспект, 111	Автозаводский район проспект Ленина, 111	9 251 м ²	20 м/мест	от 22 м ²	отсутствуют








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Ленина проспект, 114а	Автозаводский район проспект Ленина, 114а	3 696 м ²	100 м/мест	от 15 м ²	есть
	Ленина проспект, 123	Автозаводский район проспект Ленина, 123	1 599 м ²	100 м/мест	от 16 м ²	отсутствуют
	Ленина проспект, 20	Ленинский район проспект Ленина, 20	3 164 м ²	Наземная, м/мест	25 от 10 м ²	отсутствуют
	Ленина проспект, 36	Ленинский район проспект Ленина, 36	2 300 м ²	20 м/мест	от 10 м ²	отсутствуют
	Ленина проспект, 54а	Ленинский район проспект Ленина, 54а	8 895 м ²	На улице м/мест)	(20 от 11 м ²	отсутствуют
	Ленина проспект, 73	Ленинский район проспект Ленина, 73	4 000 м ²	40 м/мест	от 20 м ²	отсутствуют
	Ленина, 166	Ленинский район проспект Ленина, 166	7 000 м ²	Свободная	от 16 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Тобачевский PLAZA A	Нижегородский район Алексеевская улица, 10 / Октябрьская улица, 16	36 839 м ²	Наземная открытая Наземная закрытая (70 м/мест) Подземная двухуровневая (264 м/мест, площадь - 9758 кв.м)	от 25 м ²	есть
	Томоносова, 9	Советский район улица Ломоносова, 9	7 000 м ²	180 м/мест	от 12 м ²	есть
	Тондон B+	Советский район Ошарская улица, 77а	7 510 м ²	Наземная открытая (92 м/места) Крытый паркинг (55 м/мест)	от 41 м ²	есть
	Максима 240а	Горького, Нижегородский район улица Максима Горького, 240а	1 000 м ²	25 м/мест	от 30 м ²	отсутствуют
	Малахит	Московский район улица Маршала Казакова, 3	3 160 м ²	Открытая	от 10 м ²	есть
	Малая Покровская, 18	Нижегородский район Малая Покровская улица, 18	1 280 м ²	10 м/мест	от 10 м ²	есть
	Мануфактурная, 14	Канавинский район	4 000 м ²	Стихийная	от 18 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
		Мануфактурная улица, 14				
	Маринс Парк Отель	Канавинский район Советская улица, 12	20 421 м ²	Бесплатная наземная, охраняемая гостевая	от 1 м ²	есть
	Маршала Голованова, 23	Приокский район улица Маршала Голованова, 23	1 175 м ²	9 м/мест	от 1 м ²	отсутствуют
	Маршала Казакова, 3а	Московский район улица Маршала Казакова, 3а	5 000 м ²	60 м/мест	от 15 м ²	есть
	Маслякова, 5	Нижегородский район улица Маслякова, 5	2 680 м ²	Для арендаторов на 15 м/мест	от 15 м ²	есть
	Мебельщик	Автозаводский район улица Юлиуса Фучика, 8а	1 913 м ²	10 м/мест	от 13 м ²	есть
	Минина, 16а	Нижегородский район улица Минина, 16а	3 849 м ²	Подземная наземная, м/мест	и от 25 м ² 48	есть
	Модуль-НН	Приокский район улица Маршала Голованова, 25	2 546 м ²		от 15 м ²	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Мыза	Приокский район проспект Гагарина, 166	6 455 м ²	50 м/мест	от 16 м ²	есть
	НИИТМ Сириус	Сормовский район улица Свободы, 63	11 556 м ²	Платная	от 7 м ²	есть
	На Алексеевской	Нижегородский район Алексеевская улица, 26	5 400 м ²	Наземная	от 15 м ²	есть
	На Борской	Автозаводский район Борская улица, 17а	750 м ²	Открытая на 20 м/мест	от 10 м ²	есть
	На Гагарина	Приокский район проспект Гагарина, 176	8 000 м ²	Открытая (115 м/мест)	от 27 м ²	есть
	На Горького	Нижегородский район улица Максима Горького, 150	6 101 м ²	Наземная	от 10 м ²	отсутствуют
	На Деловой	Нижегородский район улица Родионова, 171 к1	2 007 м ²	50 м/мест	от 17 м ²	отсутствуют








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	На Должанской	Канавинский район Должанская улица, 37	5 000 м ²	Наземная	от 20 м ²	есть
	На Зеленодольской	Канавинский район Зеленодольская улица, 12	400 м ²	на 40 м/мест	от 20 м ²	есть
	На Кирова	Автозаводский район проспект Кирова, 1 к1	1 130 м ²	Открытая	от 12 м ²	есть
	На Комсомольском шоссе	Ленинский район Комсомольское шоссе, 2а	2 356 м ²	Открытая (100 м/мест)	от 6 м ²	есть
	На Костина	Нижегородский район улица Костина, 4	5 697 м ²		от 1 м ²	есть
	Нагорный	Приокский район улица Кащенко, 2б	2 300 м ²	Наземная	от 8 м ²	есть
	Нартова, 6	Советский район улица Нартова, 6	7 739 м ²	15 м/мест	от 18 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Нестерова, 9	Нижегородский район улица Нестерова, 9	8 239 м ²	Подземная наземная, м/места	и от 8 м ² 82	есть
	<u>Нижегородпромвентиляция</u>	Ленинский район улица Героя Попова, 45	1 520 м ²	70 м/мест	от 12 м ²	есть
	Нижегородский дом	Ленинский район улица Новикова-Прибоя, 4	1 200 м ²	50 м/мест	от 46 м ²	есть
	<u>Нижполиграф</u>	Нижегородский район Варварская улица, 32	30 000 м ²		от 10 м ²	есть
	Новая, 36	Нижегородский район Новая улица, 36	4 342 м ²	Наземная	от 25 м ²	есть
	Новая, 59	Нижегородский район Ильинская улица, 104 / Новая улица, 59	1 000 м ²	Стихийная	от 10 м ²	отсутствуют
	Ока	Советский район проспект Гагарина, 27а к1	11 491 м ²	Наземная охраняемая (108 м/мест) Гостевая бесплатная	от 17 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Октябрьская, 9а	Нижегородский район Октябрьская улица, 9а	450 м ²	Стихийная	от 9 м ²	отсутствуют
	Олимпийский	Сормовский район улица Свободы, 63 к1	2 178 м ²		от 20 м ²	есть
	Орион	Советский район Гаражная улица, 9	5 000 м ²		от 18 м ²	отсутствуют
	Офис Групп	городской округ Дзержинск улица Кирова, 11а	2 400 м ²			отсутствуют
	<u>Ошарская, 95</u>	Советский район Ошарская улица, 95	12 242 м ²	Открытая (300 м/мест)	от 40 м ²	есть
	<u>Ошарская, 95 к2</u>	Советский район Ошарская улица, 95 к2	1 905 м ²	Свободная, 70 м/мест	от 226 м ²	отсутствуют
	Течерский ТПК	Нижегородский район улица Родионова, 23а	10 308 м ²	Наземная	от 18 м ²	отсутствуют

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Течеры	Нижегородский район улица Германа Лопатина, 8	3 500 м ²	40 м/мест	от 25 м ²	отсутствуют
	Пирамида	Кстовский район площадь Ленина, 5а	18 950 м ²	250 м/мест		отсутствуют
	Победа	Московский район улица 50-летия Победы, 18	1 700 м ²	Открытая	от 9 м ²	есть
	Покровские ворота	Нижегородский район Большая Покровская улица, 20б	1 800 м ²	Свободная	от 14 м ²	отсутствуют
	Полтавская, 22	Советский район Полтавская улица, 22	3 218 м ²	Стихийная	от 10 м ²	есть
	Портал	Советский район улица Бекетова, 13в	3 582 м ²	Наземная	от 14 м ²	отсутствуют
	<u>Приокский комплекс</u>	Автозаводский район улица Окская Гавань, 3 к2	2 478 м ²	Наземная Для большегрузов на 40 м/мест	от 12 м ²	отсутствуют








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Прогресс-центр	Канавинский район улица Вторчермета, 1	1 500 м ²	230 м/мест	от 10 м ²	есть
	Проломная, 35	Советский район Проломная улица, 35	340 м ²	15 м/мест	от 22 м ²	есть
	Проломная, 37	Советский район Проломная улица, 37	440 м ²	30 м/мест	от 20 м ²	отсутствуют
	Проспект 3	Приокский район проспект Гагарина, 178г	10 761 м ²	Подземная — 33 м/места, надземная закрытая — 30 м/мест, стихийная — более 100 м/мест	от 20 м ²	есть
	Пушкин	городской округ Арзамас улица Пушкина, 145	968 м ²			отсутствуют
	Пушкинский 3	Нижегородский район улица Короленко, 29	6 845 м ²	Наземная Подземная	от 9 м ²	отсутствуют
	РИО	Канавинский район Московское шоссе, 12	68 000 м ²	1100 м/мест	от 20 м ²	есть








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Ракетная, 1а	Канавинский район Ракетная улица, 1а	1 000 м ²	20 м/мест	от 15 м ²	отсутствуют
	Республиканская, 22	Советский район Республиканская улица, 22	955 м ²	10 м/мест	от 20 м ²	есть
	Родионова, 102	Нижегородский район улица Родионова, 102	608 м ²	5 м/мест	от 18 м ²	отсутствуют
	Родионова, 1676	Нижегородский район улица Родионова, 1676	3 750 м ²	30 м/мест	от 50 м ²	есть
	Рождественская, 16д	Нижегородский район Рождественская улица, 16д	480 м ²	20 м/мест	от 14 м ²	отсутствуют
	Рождественская, 24	Нижегородский район Рождественская улица, 24	10 981 м ²	На улице	от 22 м ²	отсутствуют
	Рождественская, 30	Нижегородский район Рождественская улица, 30	1 100 м ²	Стихийная	от 8 м ²	отсутствуют








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Рождественская, 36д	Нижегородский район Рождественская улица, 36д	600 м ²	20 м/мест	от 20 м ²	отсутствуют
	Рождественский	Нижегородский район Рождественская улица, 11 / Кожевенный переулок, 7	3 000 м ²		от 7 м ²	есть
	СИТИ-Центр	Советский район проспект Гагарина, 50 к15	3 463 м ²	450 м/мест	от 18 м ²	отсутствуют
	<u>Салганская улица, 10</u>	Советский район Салганская улица, 10	3 400 м ²	Свободная, 20 м/мест	от 308 м ²	отсутствуют
	<u>Салганская улица, 24</u>	Советский район Салганская улица, 24	6 200 м ²	Наземная - 40 м/мест, подземная в цоколе - 20 м/мест, свободная - без ограничений	от 400 м ²	отсутствуют
	Свободы улица, 19	Сормовский район улица Свободы, 19	5 421 м ²	Стихийная	от 19 м ²	есть
	Сенатор	Советский район улица Белинского, 55а	9 293 м ²	Подземная, 100 м/мест	от 92 м ²	отсутствуют








Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Совнаркомовская, 2	Канавинский район Совнаркомовская улица, 2	1 507 м ²	80 м/мест	от 9 м ²	есть
	Сормово	Сормовский район улица Заводской Парк, 21	3 600 м ²	Стихийная	от 9 м ²	есть
	Союз	Автозаводский район улица Героя Юрия Смирнова, 2	2 500 м ²	Наземная	от 15 м ²	отсутствуют
	Союзный	Сормовский район улица Свободы, 15	23 800 м ²	Наземная охраняемая парковка (200 м/мест) Наземная гостевая парковка (150 м/мест)	от 40 м ²	отсутствуют
	Столица Нижний	Нижегородский район улица Максима Горького, 117	22 000 м ²	Подземная (58 м/мест) Наземная (137 м/мест) Гостевая (40 м/мест)	от 15 м ²	отсутствуют
	Страж Революции, 15	Московский район улица Страж Революции, 15	700 м ²	Свободная, 10 м/мест	от 9 м ²	отсутствуют
	Студеная, 35а	Нижегородский район Студёная улица, 35а	998 м ²	Стихийная	от 16 м ²	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Студенческая, 8	Советский район Студенческая улица, 8	1 400 м ²	10 м/мест	от 19 м ²	есть
	Деникс	Павловский муниципальный округ Нижегородская улица, 2	1 143 м ²			отсутствуют
	Дорум	Советский район улица Бекетова, 13л	2 133 м ²	Наземная	от 13 м ²	отсутствуют
	<u>КК</u> <u>Логопром.Сормово</u>	Сормовский район улица Коновалова, 6 к1	3 700 м ²	20 м/мест	от 15 м ²	есть
	<u>КК</u> <u>Логопром.Сормово</u>	Сормовский район улица Коновалова, 6	7 030 м ²	Платная - 120 м/мест Бесплатная - 120 м/мест	от 10 м ²	есть
	Холодный, 10а В+	Нижегородский район Холодный переулок, 10а	14 800 м ²	Подземная 140 м/мест	на от 41 м ²	отсутствуют
	Центр Международной Торговли А	Нижегородский район Ковалихинская улица, 8	17 498 м ²	Наземная гостевая парковка Подземный двухуровневый паркинг с автомойкой	от 25 м ²	отсутствуют












Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Чаадаева, 36	Московский район улица Чаадаева, 36	8 306 м ²	70 м/мест	от 23 м ²	есть
	Чаадаева, 5	Московский район улица Чаадаева, 5	3 002 м ²	Стихийная	от 15 м ²	отсутствуют
	Гайка 3	Автозаводский район проспект Ленина, 109	12 123 м ²	Наземная, м/мест	110 от 28 м ²	отсутствуют
	Швейцария 3	Приокский район проспект Гагарина, 39	2 550 м ²	Наземная охраняемая м/место)	(91 от 10 м ²	отсутствуют
	Шлиссельбургская, 23В	Ленинский район Шлиссельбургская улица, 23в	1 520 м ²	Открытая м/мест)	(60 от 161 м ²	есть
	Щербакова, 7	Сормовский район улица Щербакова, 7	516 м ²	10 м/мест	от 15 м ²	есть
	Элегант	Нижегородский район Ниже- Волжская набережная, 6 / Кожевенная улица, 1	3 600 м ²		от 12 м ²	есть

Фото	Название	Адрес	Площадь здания	Парковка	Минимальная площадь офиса	Свободные площади
	Электровозная, 7	Канавинский район Электровозная улица, 7	5 810 м ²	40 м/мест	от 10 м ²	есть
	Элемент	Советский район улица Бекетова, 13п	576 м ²	80 м/мест	от 10 м ²	отсутствуют
	Обилейная, 2	Советский район Юбилейная улица, 2	2 150 м ²	70 м/мест	от 17 м ²	есть
	<u>Олиуса Фучика, 6а</u>	Автозаводский район улица Юлиуса Фучика, 6а	1 500 м ²	Открытая (10 м/мест)	от 18 м ²	есть

Сегмент «Сельскохозяйственное использование»

В недвижимости сельскохозяйственного назначения наблюдается большая разнородность и уникальность объектов, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поскольку количество объектов внутри каждой из подгрупп назначений слишком мало.

Объекты недвижимости данного сегмента редко предлагаются на рынке к продаже и зачастую носят единичный характер. Чаще выступают в составе какого-либо имущественного комплекса. Имеющаяся рыночная информация о таких объектах не позволяет сделать корректные выводы о доле земельного участка в общей цене выставляемого на продажу объекта.

Следует также отметить тот факт, что большую часть объектов-аналогов использовать для построения корректной модели не представляется возможным. Связано это в первую очередь с тем, что по части объектов отсутствует информация по ряду ценообразующих факторов, таких как местоположение, класс конструктивной системы, текущее состояние и прочие.

Репрезентативная база купли-продажи объектов данного назначения, содержащая необходимую информацию о характеристиках объекта недвижимости, позволяющая сделать выводы о стоимости земельного участка, на дату оценки отсутствует.

Сегмент «Отдых (рекреация)»

Рекреационная недвижимость — это объекты, предназначенные для отдыха, восстановления и развлечения. Сооружения для рекреации могут располагаться, как на территориях курортных комплексов, так и в населенных пунктах в виде отдельных зданий (плавательные бассейны, стадионы, фитнес-центры и т.п.). В категорию «рекреационная недвижимость» входят больницы, санатории, а также объекты для проживания на территории курортов и зон отдыха.

Раньше развитие рынка рекреационной недвижимости, по сравнению с другими категориями коммерческой недвижимости, происходило недостаточно активно⁴⁹. Это объясняется более продолжительными сроками возведения и окупаемости объекта, но сейчас ситуация с этим видом недвижимости меняется в лучшую сторону. Правда, классификация этих объектов до конца не сформировалась. Кто-то из экспертов подразумевает под этим понятием любое жилье на морском побережье или гостиничный комплекс с бассейном и спортзалом вдали от города. Другие эксперты придерживаются мнения, что в характеристике «рекреационная недвижимость» ключевыми пунктами следует считать сооружения лечения и оздоровления. А вот спортивные, развлекательные и тому подобные объекты представляют собой дополнительную инфраструктуру.

Невзирая на различия в формулировках «рекреационная недвижимость», внимание к жилью в зоне курортов, отелей и в регионах, где есть локальные участки с уникальными природными и лечебными характеристиками, активно возрастает. Особенно это касается рекреационных проектов, обладающих большим потенциалом, а именно: курортного и туристического сегмента. Не секрет, что в курортной местности для всех туристов, желающих поселиться в гостинцах, мест явно не хватает. Поэтому местный рынок недвижимости предоставляет возможности всем инвесторам сделать ориентировку на туристический бизнес. Для вложения инвестиций рынок предлагает различные варианты объектов рекреационной недвижимости, как целый оздоровительный комплекс с инфраструктурой, так и многоэтажные гостиницы, турбазы и базы отдыха.

Согласно данным компании МТС, число российских туристов, посетивших регионы страны в марте 2022 года, выросло на 13% по сравнению с февралем. Самый значительный прирост отдыхающих, как отмечают авторы, пришелся на Мурманскую и Архангельскую области и Республику Карелия. Обратите внимание, это не Сочи! А среди самых популярных направлений апреля оказался маршрут Москва — Нижний Новгород.⁵⁰

С точки зрения потенциала, возможности российского внутреннего туризма неисчерпаемы, поэтому в России принята госпрограмма «Развитие туризма» до 2030 года. В соответствии с этой программой, развитие внутреннего туризма является национальным приоритетом. Общий объем финансового обеспечения программы до 2024 года составляет 724 млрд рублей. К этому времени за счёт льготных кредитов по всей стране должно появиться уже свыше 19,5 тысяч гостиничных номеров. Содействие инвесторам будет

⁴⁹Источник информации: <http://74nedvizhimost.ru/news/rekreacionnaya-nedvizhimost.html>

⁵⁰Источник информации: <https://www.vremyan.ru/analytics/490509>. Дата публикации: 13.05.2022г.

оказываться и при строительстве обеспечивающей инфраструктуры к туристическим объектам.

Каждый регион России уникален в своей неповторимости и многоликости. Но раз появился спрос на внутренний туризм, появятся и предложения. В числе лидеров по предложениям внутреннего туризма сегодня и Нижегородская область. Среди популярных туристических направлений Нижний Новгород находится в первой пятерке. За последние годы узнаваемость и туристический потенциал Нижнего возросли в несколько раз. Если в 2019 году его посетило 700 тысяч туристов, то в 2021-м — более двух миллионов. По словам губернатора Нижегородской области Глеба Никитина, в этом году ожидается туристско-экскурсионный поток до 2,5 млн человек. Чтобы достойно встречать гостей, нужно не только рассказывать о достопримечательностях, но и формировать современную инфраструктуру. Так, в 2021 году на развитие туризма в регионе было направлено 1,156 млрд рублей. Значительные средства из этой суммы были направлены на реализацию инфраструктурных кластеров.

Губернатор Глеб Никитин, говоря о необходимости поддержки туризма и индустрии гостеприимства в регионе, отметил, что правительство России поддержало обнуление ставки НДС на пять лет для субъектов туристской индустрии. Это решение, по его мнению, позволит сделать отрасль более конкурентоспособной и привлечь новых инвесторов. Одновременно, в рамках регионального плана предусматривается установление на 2022 год пониженной ставки налога на имущество для классифицированных гостиниц.

Благодаря финансовым вливаниям, связанным с юбилеем, Нижний Новгород преобразился и реально претендует на звание третьей столицы — как с точки зрения благоустройства, так и с точки зрения событийной повестки.

Губернатор Нижегородской области Глеб Никитин специально отметил, что большую роль в оценке Нижегородской области сыграло празднование 800-летия Нижнего Новгорода. Была разработана насыщенная событийная программа, проведена масштабная кампания по благоустройству. Город готовился принимать туристов, в том числе деловых гостей — несколько крупнейших мероприятий было проведено на территории обновленной Нижегородской ярмарки. И, конечно же, это была работа на перспективу: созданную инфраструктуру планируется использовать в дальнейшем.

Уже идет подготовка проведения в Нижегородской области мероприятий, посвященных 100-летию Семеновской матрешки. И это совершенно обосновано: из 52 районов Нижегородской области в 27 есть уникальная история народной игрушки. По информации Глеба Никитина, 100 млн рублей будет направлено на поддержку наших предприятий народных художественных промыслов, в том числе на мероприятия по стимулированию изготовления и сбыта продукции, компенсацию затрат на оплату труда наставникам и стимулирующие выплаты молодым специалистам.

В июне 2021 года в Нижнем Новгороде прошел финал II сезона Всероссийского конкурса «Мастера гостеприимства». Три нижегородца с туристическими проектами стали победителями конкурса. Среди победителей была и директор Городецкого историко-художественного музейного комплекса Екатерина Крюнас. Ее предложение по созданию программы повышения квалификации региональных команд для развития туризма в России было поддержано президентом Путиным.

Огромную востребованность водного туризма стала видна после запуска «Валдаев». Отрасль обязательно нужно загружать и поддерживать. С 2018 года турпоток вырос на 35%, в 2021 году он превысил допандемийный показатель. Идет развитие круизного кластера «Ока-Волга» на четырёх участках: Нижний Новгород, Бор, Городец, Чкаловск. Есть планы по расширению географии маршрутов «Валдаев».

По информации департамента развития туризма и народных промыслов, наиболее популярными местами отдыха и рекреации в Нижегородской области являются Нижний Новгород, Городец, Семенов, Дивеево, Арзамас, Выкса, Чкаловск, Пешелань Арзамасского района, Дзержинск, Большое Болдино, Макарьево, село Владимирское Воскресенского района и другие.

Практически во всех районах области идет активная работа по разработке и созданию самых разнообразных туристических маршрутов. Так, например, Кстовский район представляет стратегию развития туризма «Российская столица капитанов», которая предполагает продвижение как туристического объекта села Кадницы. Павловский муниципальный округ представляет стратегию «Путешествие по окским просторам», реализация которой предполагает разработку 10 туристических программ, открытие двух музейно-ремесленных центров и появление двух гостевых домов. Стратегия Воскресенского района предполагает создание рабочей сети местных жителей — мастеров гостеприимства в разных населенных пунктах. Большим спросом пользуются электропоезда в Семенов на всероссийский фестиваль «Золотая Хохлома», туристическая электричка «Путешествие в Простоквашино» с посещением одноименной деревни Тонкинского района. Выбрать из всего многообразия предложений Топ-5 без определенной доли субъективизма просто невозможно. Пусть этот выбор сделают туристы.

По сообщению департамента туризма и народных промыслов, продолжается реализация проекта по созданию экологических пешеходных маршрутов, в том числе водных маршрутов по рекам Керженец, Пьяна и Узола. На сегодняшний день паспортизированы маршруты «Тропы Березопожья», «Тропы Межпьянья», «Тропы Озерного края», «Тропы Поветлужья» и «По местам народных промыслов». В рамках проекта возведены 35 туристских стоянок, выполнена маркировка 487 км троп, установлены 86 информационных стендов и указателей. В тоже время, как отметил вице-премьер РФ Дмитрий Чернышенко, на долю экологического туризма структуре туристического рынка РФ приходится только 2%. Это очень мало. По данным Всемирной туристической организации, Россия занимает пятое место в мире из 133 стран по числу природных объектов. При этом по доступности территорий Россия занимает 108-е место. Огромный потенциал для развития. В России около 12 тысяч особо охраняемых природных зон, которые занимают 13,6% от площади территории России.

Множество предложений на нижегородском рынке туристических услуг не может не радовать. Однако, если посмотреть внимательно, то становится видно, что большинство региональных предложений, по сути, являются предложением ознакомительной экскурсии на один — два дня. Причина — отсутствие туристической инфраструктуры. Уровень комфорта и обслуживания явно уступает зарубежному. Здесь еще огромный объем работы.

Строительство курортно-туристических комплексов становится необходимостью. Такими центрами в нашем регионе могли бы стать и уже становятся Нижний Новгород, Арзамас-Саров, Городец-Семенов-Макарий (на берегу Горьковского водохранилища есть

базы для таких центров), Большое Болдино, Светлояр. Только решив эту задачу, Нижегородский регион сможет стать одним из ведущих туристических центров.

Анализ гостиничного рынка России⁵¹

В 2022 году на гостиничном рынке России наблюдался значительный рост как количества гостиниц и других средств размещения, так и гостиничного номерного фонда. По предварительным оценкам, прирост количества гостиниц и остальных коллективных средств размещения (КСР) составил 5,7% и по итогам года количество гостиниц и других коллективных средств размещения превысила 30 тыс. единиц. Среднегодовая динамика числа объектов размещения за последние 6 лет (CAGR 2017-2022) составила +3,9%. Всего за период с 2017 по 2022 годы количество гостиниц и других объектов размещения в России увеличилось примерно на 1/5.



Рисунок 68 - Количество гостиниц и других средств размещения в России

Номерной фонд коллективных средств размещения за 2022 год увеличился на 5% и достиг 1,08 млн номеров. Среднегодовая динамика числа ключей в гостиницах и других средствах размещения России (CAGR 2017-2022) составила +4%. Всего за последние шесть лет число номеров в коллективных средствах размещения увеличилось примерно на четверть.

⁵¹<https://research-center.ru/analiz-gostinichnogo-rynka/>

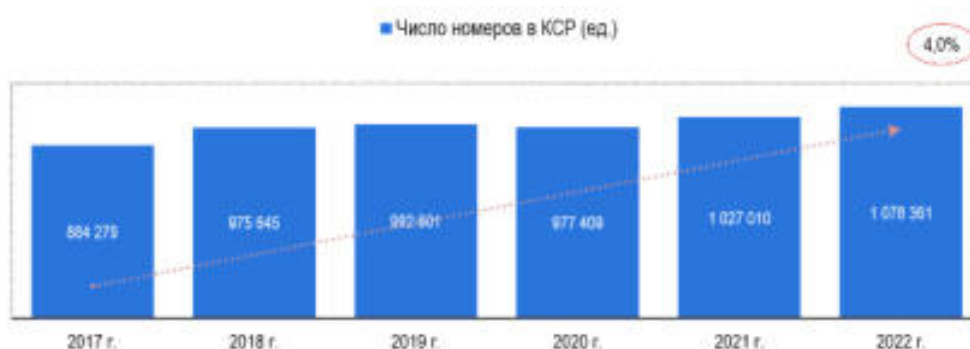


Рисунок 69 - Число номеров в гостиницах и других средствах размещения в России

На фоне относительно невысокой динамики номерного фонда российских гостиниц и других средств размещения число мест в них росло чуть быстрее: среднегодовая динамика показателя за последние 6 лет составила +4,5%. В 2022 году число койко-мест в коллективных средствах России увеличилось на 2,3% и составило 2,7 млн мест.



Рисунок 70 - Число мест в гостиницах и других средствах размещения в России, тыс. ед.

Доходы коллективных средств размещения в 2022 году приблизились к 0,7 трлн руб. среднегодовой прирост выручки российских КСР за последние шесть лет (CAGR 2017-2022) составил +7,1%. Всего за период наблюдения рост оборота отрасли составил 41%.

На динамике отрасли положительно сказались растущий спрос на внутренний туризм и государственные инициативы в поддержку отельного бизнеса: в июле 2022 года была введена нулевая ставка НДС для гостиничных услуг сроком на пять лет. Учитывая, что в отельном бизнесе основные расходы — это зарплата персонала, а встречный НДС очень маленький, это стало серьезным фактором роста.



Рисунок 71 - Доходы гостиниц и других средств размещения в России, млрд руб.

В 2022 году без учета неклассифицированных объектов в структуре всех коллективных средств размещения в 2022 году преобладали городские гостиницы, на их долю приходилось около 58% объектов. Около 53% номерного фонда КСР также приходилось на гостиницы.

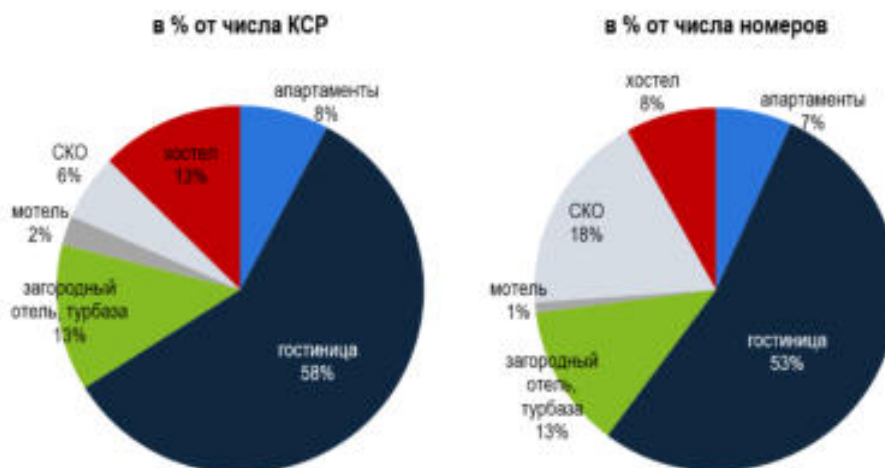


Рисунок 72 - Структура коллективных средств размещения России в 2022 году по типам, в % от количества объектов и номерного фонда

В структуре коллективных средств размещения в 2022 году преобладали объекты без звезд – на их долю приходилось 53% от числа всех средств размещения и 35% номерного фонда.

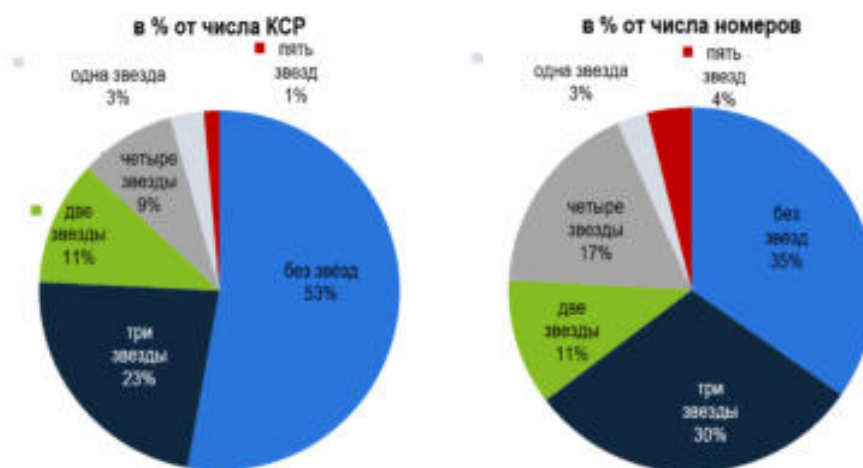


Рисунок 73 - Структура коллективных средств размещения России в 2022 году по категории, в % от количества объектов и номерного фонд

Среднестатистическим средством размещения в 2022 году была городская гостиница без звезд в среднем на 35 номеров и вместимостью в 88 мест. При этом среднестатистический посетитель гостиницы оставлял в ней чуть более 2,2 тыс. рублей в день.

Государственные субсидии и инициативы на фоне растущего спроса на гостиничные услуги говорит о том, что нас в ближайшие годы ожидает хороший, уверенный бум в отрасли. Собственно, он уже начался — очень активно обновляются и строятся отели. Появляется много небольших игроков рынка, которые управляют отелем на 25–30 номеров, либо двумя-тремя отелями на десять номеров с небольшим. Это позволяет закрыть и традиционно проседавший средний сегмент — острее всего ощущался дефицит номеров среднего класса с приемлемым качеством и относительно доступной ценой, но сейчас их становится все больше.

Спрос на гостиничные услуги в России

Внутренний туризм в России активно развивается. По итогам 11 месяцев 2022 года турпоток в стране составлял 133,4 млн человек, из них чуть более половины туристов оставались в коллективных средствах размещения с ночевками.

Всего по итогам 2022 года в гостиницах и других средствах размещения с ночевками оставалось 74,8 млн постояльцев, что больше, чем в 2021 году на 12,4%, и больше, чем в 2017 году, на 21,5%. В среднем численность постояльцев гостиниц и других средств размещения за последние шесть лет (CAGR 2017-2022) росла на 4% в год. При этом в основном за счет внутреннего туризма – доля россиян из общего числа постояльцев составляла 96%.



Рисунок 74 - Структура коллективных средств размещения России в 2022 году по категории, в % от количества объектов и номерного фонд

Среди регионов самым популярным местом у туристов был Краснодарский край. В 2022 году в краснодарских средствах размещения оставалось 12,3% всех российских туристов.

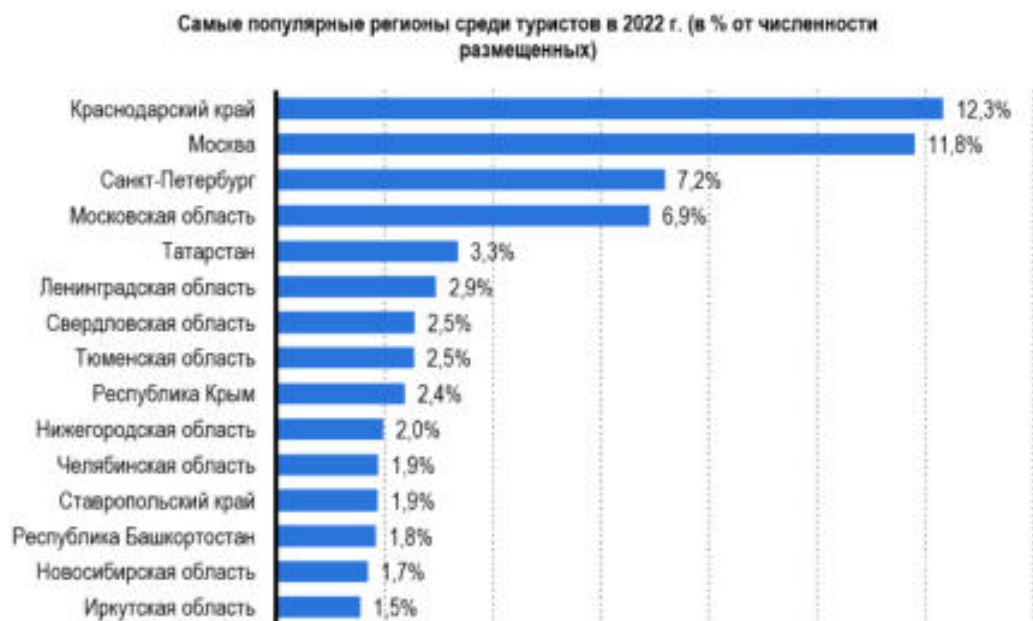


Рисунок 75 - Самые популярные регионы среди туристов в 2022 г., в % от численности размещенных

В 2022 году туристы оставались с ночевками в гостиницах и в других средствах размещения в целом на 304,5 млн ночей. Динамика числа ночевков постояльцев КСР чуть менее выраженная, чем общая численность постояльцев: всего за период с 2017 по 2022 годы показатель увеличился на 20,4%. Среднегодовой прирост числа ночевков в КСР (CAGR 2017-2022) составил +3,8%.



Рисунок 76 - Число ночевков в гостиницах и других средствах размещения в России, тыс. ед.

Среднее количество ночей, на которое постояльцы оставались в гостиницах и других средствах размещения за последние шесть лет менялся только во время проведения ЧМ-18, а в остальные годы практически был на одном и том же уровне: 4, ночи на одного размещенного.

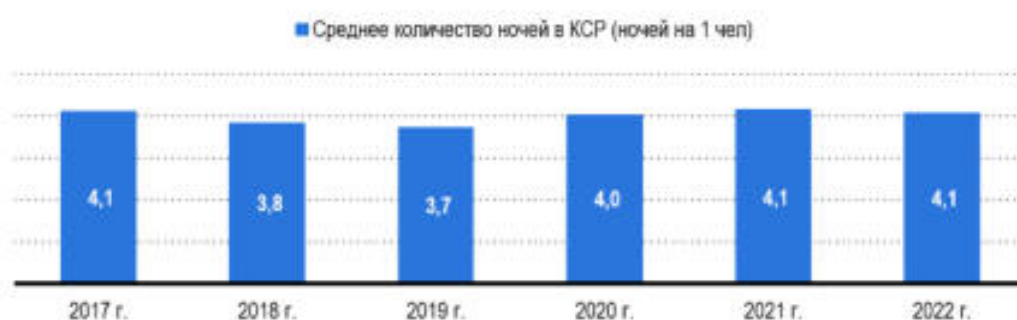


Рисунок 77 - Число ночевков в гостиницах и других средствах размещения в России, тыс. ед.

Среднегодовая загрузка коллективных средств размещения, рассчитанная в процентах от общего числа доступных за год койко-мест, в гостиницах и других средствах размещения практически не растет: в 2022 году этот показатель составлял 31%, тогда как в 2017 году – 32%. Значительное падение загрузки койко-мест в российских КСР наблюдалось только во время пандемии COVID-19.

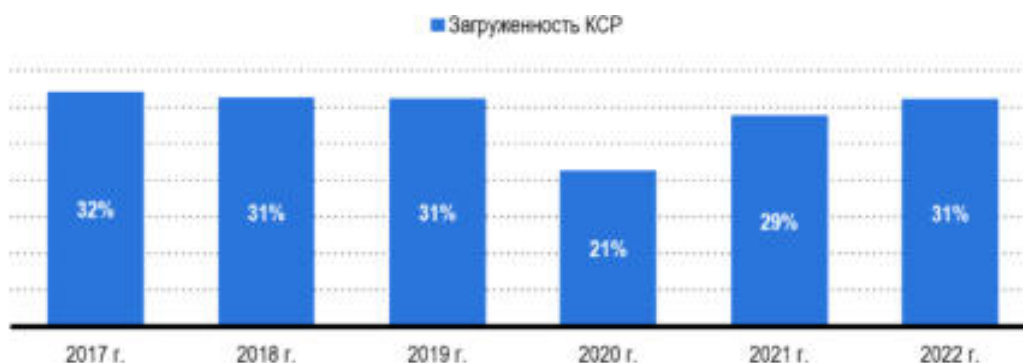


Рисунок 78 - Загруженность коллективных средств размещения, в % от числа свободных койко-мест в году

В среднем один постоялец оставляет в гостинице или в другом средстве размещения чуть более 9 тыс. руб. Средний чек* постояльца в 2022 году составил 2 245 руб. в день, что выше показателя 2021 года на 3,2%.

**Средний чек рассчитывался по формуле: Выручка КСР/число ночей*



Рисунок 79 - Средний чек в гостиницах и других средствах размещения в России, руб. в день

Можно заключить исходя из анализа показателей предложения и спроса на гостиничные услуги и услуги размещения в целом во всех КСР, что спрос на размещение хоть и растет в 2022 году медленнее, чем в 2021 году, но в целом остается на высоком уровне. Выросла загруженность коллективных средств размещения страны (31% из расчета на койко-места) и общее количество ночей, проведенных туристами в гостиницах и других средствах размещения России.

Нижегородскому гостиничному бизнесу пока не приходится рассчитывать на стабильный спрос. Сначала мешала пандемия коронавируса, теперь отменены корпоративные и командировочные поездки в столицу ПФО. О ситуации с заполняемостью отелей и мерами поддержки отрасли — в материале NewsNN.⁵²

По данным Росстата, сейчас в России работают почти 29 тысяч средств размещения. Из них 158 находятся в Нижегородской области. При этом около половины от общего числа — гостиницы, где более четырех тысяч номеров, 25,5% — базы отдыха и санатории, 9,8% — мотели и хостелы.

Нижегородстат отмечает, что в 2021 году в Нижегородской области было на пять средств размещения меньше, чем в 2022-м — то есть, рынок медленно, но расширяется.

Как сообщает ТАСС со ссылкой на данные IT-компании «Эвотор», за это лето средняя выручка российских мини-отелей превысила прошлогоднюю на 12%. Сильнее всего увеличились обороты в восьми регионах, в том числе — в Нижегородской области и

⁵²Источник информации: <https://newsnn.ru/news/2022-10-04/huzhe-chem-v-pandemiyu-nizhegorodskie-oteliery-soobshchili-ob-ottoke-postoyaltsjev-2577465>. Дата публикации: 04.10.2022г.

Татарстане. Средний чек в несетевых гостиницах вырос на 9% и составил около 6613 рублей.

Нижегородское правительство готовит льготы для предпринимателей, готовых вкладываться в новые проекты.⁵³ Инвесторам, построившим гостиницы после 1 января 2023 года, обнулят ставки по налогу на имущество, льгота будет действовать в течение пяти лет. Тем самым власти решили стимулировать гостиничное строительство в условиях растущего туристического потока. Эксперты сомневаются, что инвесторам будут интересны крупные проекты: скорее, их потеснят небольшие гостиницы на 10–30 номеров, но местные отельеры пока не сильно заинтересованы в расширении бизнеса.

В регионе уже действуют налоговые послабления для гостиничного бизнеса, тяжело пережившего пандемию коронавируса, когда наполняемость номерного фонда резко сократилась.

В июле власти уже снизили ставку по налогу на имущество с 2,2% до 1%. Сделано это было для тех отелей, зоопарков и парков, у которых выручка снизилась более чем на 20% за год, а сокращение персонала не превысило 10% от состава.

Бывший мэр Нижнего Новгорода Юрий Лебедев, занявшийся строительством небольших гостиниц, назвал инициативу губернатора интересной для инвесторов, поскольку сейчас реализуются единичные проекты мини-отелей. Он считает, за последнее десятилетие ситуация с местами размещения гостей в Нижнем Новгороде заметно улучшилась: бизнес активно вкладывался в строительство разных форматов, от больших отелей до мини- и семейных гостиниц.

Предприниматель согласен с тем, что сейчас инвесторы вряд ли заинтересованы строить крупные гостиничные комплексы, однако предложенная мера позволит стимулировать проекты поменьше.

Впрочем, сдерживающим фактором в развитии коммерческой недвижимости и арендного бизнеса могут стать высокие налоговые ставки, рассчитанные на основе новой кадастровой оценки стоимости объектов. Мораторий на применение кадастровой оценки в Нижегородской области просили ввести многие предприниматели. Региональный бизнес-омбудсмен Павел Солодкий говорил, что в этих условиях развивать гостиничный бизнес будет невыгодно.

Однако в правительстве решили не продлять моратории, действовавший в ковидный период, касающийся кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как для бюджета будут большие выпадающие доходы. Поддерживать предпринимателей решили точечными льготами по отраслям.

Сегмент «Общественное использование»

Образовательная система Нижегородской области имеет развитую образовательную инфраструктуру, включающую 1187 дошкольных организаций, 918 общеобразовательных

⁵³Источник информации: <https://www.kommersant.ru/doc/5503208>. Дата публикации: 09.08.2022г.

организаций, 77 организаций среднего профессионального образования, 11 вузов и 18 филиалов вузов, 172 учреждения дополнительного образования, которая позволяет реализовать все виды образовательных программ, установленных государственными гарантиями в области образования. В государственных и муниципальных образовательных организациях обучаются и воспитываются более полумиллиона обучающихся и воспитанников.

Система дошкольного образования включает 1187 организаций: уровень доступности услуг в дошкольном образовании позволяет полностью удовлетворить запрос семей, имеющих детей в возрасте 3-7 лет, и на 78,7% покрывает спрос в услугах для детей в возрасте до 3 лет (на 1 января 2018 года), однако территориальная доступность учреждений остается на недостаточном уровне. Проблемным является вопрос качества дошкольного образования. Затруднения возникают в связи с отсутствием единых подходов к определению параметров, по которым возможно оценить качество дошкольного образования. Предлагается оценивать качество дошкольного образования через качество условий, созданных в дошкольной образовательной организации, качество образовательного процесса, включая компетентность педагогических работников, и качество результатов образовательной деятельности (индивидуальное развитие, личностный рост ребенка, готовность к следующему уровню образования).

В Нижегородской области создана трехуровневая система оказания медицинской помощи населению. Специализированная, в том числе высокотехнологичная, медицинская помощь сосредоточена преимущественно в 77 межмуниципальных специализированных центрах второго уровня (профили: перинатальные, сосудистые, травматологические, центры гемодиализа, онкологические, инфекционные, наркологические) и 23 региональных специализированных центрах третьего уровня, оказывающих в том числе высокотехнологичную медицинскую помощь по профилям: кардиохирургия, нейрохирургия, травматология, токсикология, онкология, фтизиатрия, выхаживание маловесных детей, неонатальная хирургия.

Нижегородская область исторически является одним из важнейших культурных центров России.

В области действует 13 государственных и муниципальных театров, 64 музея, Нижегородский государственный выставочный комплекс, Государственная академическая филармония им. М. Ростроповича. Ряд творческих коллективов культурных учреждений Нижегородской области получил высокие оценки своей деятельности. В областном центре также работают планетарий и цирк.

В регионе функционирует сеть образовательных организаций сферы культуры и искусства – 7 училищ(колледжей), 121 школ искусств, 1 ВУЗ – Нижегородская государственная консерватория им. М.И.Глинки. Ежегодно выпускается около 450 специалистов.

Действуют учебно-методический центр художественного образования и центр народного творчества.

Работают 994 общедоступные библиотеки, услугами которых пользуются около 41% нижегородцев; охват населения библиотечным обслуживанием превышает среднероссийский (35,1%). При этом отмечается ухудшение материально-технической базы библиотек и уменьшение количества библиотечных фондов.

Кроме того, в регионах работают 978 клубных учреждений, происходит постоянный рост их посещаемости, но процент охвата населения культурно-досуговыми формированиями все еще ниже среднего по Российской Федерации значения.⁵⁴

Более 168 миллионов рублей направят на строительство социально значимых объектов в Нижегородской области. Об этом сообщил заместитель губернатора региона Егор Поляков в своем telegram-канале.

Большая часть средств (107 миллиардов) поступит из областного бюджета, еще 54,1 миллиард рублей будет направлено из федерального бюджета.

Комплексная программа строительства предполагает возведение 19 детских садов на 3,6 тысячи мест, 19 школ для 9 тысяч учеников, 108 объектов здравоохранения, 28 объектов культуры и 61 объект газификации.⁵⁵

Заместитель губернатора Сергей Поляков поделился планами по строительству, открытию и созданию различных социально значимых объектов на грядущий 2023 год в Нижегородской области.⁵⁶ Вот что планируется на 2023 год:

- строительство 20 школ;
- строительство 2 поликлиник;
- открытие 31 фельдшерско-акушерского пункта;
- строительство инженерных коммуникаций в районе Ольгино и Новинок.

В планах также проведение работ по:

- продолжению строительства новых станций метро;
- модернизации городского электротранспорта и его инфраструктуры;
- модернизации станции аэрации.

Помимо этого, планируется расселение 5500 человек, которые проживают на общей площади порядка 95000 квадратных метров. По словам чиновника, это будет самое крупное переселение, связанное с изменением сроков программы расселения, которые сместили с 2025 года на будущий 2023 год.

3.1.2.2 Обзор сегментов рынка объектов недвижимости Нижегородской области

В рамках подготовительных работ по государственной кадастровой оценке на территории Нижегородской области проводился сбор информации о рынке объектов недвижимости.

⁵⁴Источник информации: Стратегия социально-экономического развития Нижегородской области до 2035 <https://nn-invest.com/about/information-about-the-region/strategy-of-socio-economic-development/>

⁵⁵Источник информации: <https://pravda-nn.ru/news/168-milliardov-rublej-napravyat-na-stroitelstvo-shkol-detsadov-i-bolnits-v-nizhegorodskoj-oblasti/>. Дата публикации: 25.07.2022г.

⁵⁶Источник информации: https://ninogorod.ru/?new=726&_n-planu-po-stroitelstvu-otkrytiyu-sotcialnyh-obektov-2023-v-nizhegorodskoj-oblasti. Дата публикации: 24.11.2022г.

Рынок недвижимости Нижегородской области имеет разветвленную структуру и делится по функциональному назначению, по местоположению внутри субъекта и другим признакам. Сегментация рынка недвижимости очень важна, так как позволяет более точно отслеживать и прогнозировать состояние рынка в разрезе отдельных сегментов. Наиболее значимой является сегментация рынка по виду объектов. Как правило, на рынке недвижимости выделяют следующие сегменты рынка недвижимости:

Рынок жилой недвижимости:

- жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)
- садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка

Рынок нежилой недвижимости:

- транспорт
- предпринимательство
- отдых (рекреация)
- общественное использование
- производственная деятельность
- сельскохозяйственное использование

Сбор рыночной информации осуществлялся по зданиям, помещениям, единым недвижимым комплексам, расположенным на территории Нижегородской области.

При сборе рыночной информации из источников в обязательном порядке учитывалось наличие следующих данных:

1. Тип объекта недвижимости (здание, помещение, единый недвижимый комплекс);
2. Тип рыночной информации (сделка, предложение);
3. Дата сделки/объявления;
4. Текст объявления (для предложений);
5. Наименование и номер источника;
6. Общая площадь;
7. Полная цена.

Дополнительно уточнялись следующие характеристики:

1. Кадастровый номер;
2. Местоположение;
3. Муниципальный район, населенный пункт;
4. Улица;
5. Номер дома;
6. Год постройки;
7. Материал стен.

В качестве источников информации о ценах предложений использовались интернет-сайты для размещения объявлений о товарах и услугах от частных лиц и компаний: интернет-площадки www.gipernn.ru, www.avito.ru

При анализе информации осуществлялась проверка информации по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;
- достоверность собранной рыночной информации;
- полнота собранной рыночной информации

В соответствии с п. 26.4 Методических указаний вся собранная рыночная информация должна быть структурирована единообразно. При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, проведена кодировка, которая складывается из характеристик объекта-аналога с обязательным указанием:

- группы ОКС (определяется в соответствии с Приложением № 2 к Методическим указаниям);
- подгруппы ОКС согласно Приложению № 2 к Методическим указаниям;
- кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости;
- кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;
- даты подачи объявления и (или) совершения сделки (ДД.ММ.ГГГГ);
- порядкового номера объекта недвижимости.

Собранная исходная рыночная информация в разрезе групп, а также в формате скриншотов, фотообразов представлена в электронном виде в Приложении 1. Исходные данные\П 1.6 Результаты сбора информации о рынке ОН

Анализ рынка недвижимости Нижегородской области проведен по объектам, выставленным на продажу, в с января по декабрь 2022г., на основе открытых и доступных источников информации (информация по продаже объектов недвижимости на интернет-площадках www.gipernn.ru, www.avito.ru).

Анализируемые цены объектов-аналогов приведены к сопоставимому виду, с применением корректировок на торг и на время. А так же из единых объектов недвижимости выделена доля, приходящаяся на стоимость земельного участка.

Объекты-аналоги, по которым проведен анализ рынка недвижимости, представлены в Приложении 1. Исходные данные\П 1.6 Результаты сбора информации о рынке ОН\Рыночная информация.

3.1.2.2.1 Анализ рыночной информации: Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)

В результате проведенного анализа рынка объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки выявлено, что по объему имеющихся на открытом рынке предложений о продаже объектов недвижимости и уровню цен населенные пункты Нижегородской области можно разделить на три подгруппы.

В первую подгруппу входит г. Нижний Новгород, как столица субъекта с хорошо развитым рынком недвижимости и высоким уровнем цен на нее.

Во вторую подгруппу отнесены крупные городские населенные пункты Нижегородской области с наиболее высоким уровнем социально-экономического развития и достаточно высоким уровнем цен на недвижимость – г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Арзамас, г. Саров.

В третью подгруппу - остальные городские и сельские населенные пункты Нижегородской области.

Рынок объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки в крупных городах развит в значительно большей степени, чем рынок объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки в не крупных городах и поселках городского типа и в сельских населенных пунктах. Одним из свидетельств развитого рынка в городах является стабильный спрос на объекты недвижимости.

Основной особенностью рынка объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки является влияние на цену объектов недвижимости таких факторов как: местоположение объекта, его характеристики (этажность, год постройки, площадь, материал стен). В результате проведенного анализа влияния указанных факторов на цену объектов недвижимости выявлен существенный разброс цен в зависимости от местоположения, численности населения в населенном пункте, этажности, года постройки, площади объекта недвижимости, материала стен и районов города для г. Нижнего Новгорода и Нижегородской области.

Общее количество собранной рыночной информации по 1 сегменту (объекты многоквартирной жилой застройки) составляет 21 404 объекта-аналога, из них:



Рисунок 80 - Количество рыночной информации

Таблица 25 - Количество рыночной информации в разрезе муниципальных образований, городских округов

№ п/п	Наименование ГО/МО	Количество объявлений
1	г. Нижний Новгород	9 717
2	г. Арзамас	1 066

№ п/п	Наименование ГО/МО	Количество объявлений
3	г. Бор	735
4	г. Дзержинск	2 088
5	г. Кстово	904
6	ЗАТО город Саров	297
7	Ардатовский	65
8	Арзамас	173
9	Балахнинский	650
10	Богородский	356
11	Большеболдинский	26
12	Большемурашкинский	86
13	Борский	244
14	Бутурлинский	41
15	Вадский	70
16	Варнавинский	23
17	Вачский	115
18	Ветлужский	47
19	Вознесенский	30
20	Володарский	472
21	Воротынский	45
22	Воскресенский	13
23	Выкса	167
24	Гагинский	28
25	Городецкий	665
26	Дальнеконстантиновский	102
27	Дзержинск	29
28	Дивеевский	67
29	Княгининский	39
30	Ковернинский	23
31	Краснобаковский	133
32	Краснооктябрьский	6
33	Кстовский	352
34	Кулебаки	215
35	Лукояновский	88
36	Лысковский	267
37	Навашинский	35
38	Нижний Новгород	214
39	Павловский	502
40	Первомайск	74
41	Перевозский	53
42	Пильнинский	35
43	Починковский	73
44	Семеновский	158
45	Сергачский	47

№ п/п	Наименование ГО/МО	Количество объявлений
46	Сеченовский	32
47	Сокольский	26
48	Сосновский	66
49	Спасский	12
50	Тонкинский	31
51	Тоншаевский	55
52	Уренский	107
53	Чкаловск	106
54	Шарангский	50
55	Шатковский	95
56	Шахунья	189
	Общее количество	21 404

Диапазоны изменения цен объектов 1 группы (объекты многоквартирной жилой застройки/ «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)») в разрезе подгрупп по фактору «населенный пункт» приведены в следующей таблице.

Таблица 26 - Диапазоны цен объектов 1 группы (объекты многоквартирной жилой застройки) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	28722	102737	186000
Крупные ГНП	20367	67903	121051
Прочие НП	2820	34840	90028

Таблица 27 - Диапазоны цен объектов 1 сегменту (объекты многоквартирной жилой застройки) в разрезе населенных пунктов

№ п/п	Наименование ГО/МО	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
1	г.Нижний Новгород	28722	102737	186000
2	г.Арзамас	20 367	66 634	84 064
3	г.Бор	24 787	73 112	118 053
4	г.Дзержинск	22 983	58 637	121 051
5	г.Кстово	28 976	75 309	120 268
6	г.Саров	69 776	102 158	120 857
7	Ардатовский	7 367	24 632	43 802
8	Арзамас	8 803	40 750	85 499

№ п/п	Наименование ГО/МО	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
9	Балахнинский	14 444	40 274	79 271
10	Богородский	10 736	41 337	79 626
11	Большеболдинский	6 114	18 285	34 644
12	Большемурашкинский	8 088	19 855	40 436
13	Борский	8 225	29 580	69 669
14	Бутурлинский	6 953	22 754	39 257
15	Вадский	8 294	25 334	42 265
16	Варнавинский	4 486	11 049	20 590
17	Вачский	5 875	19 104	45 282
18	Ветлужский	3 488	22 692	43 136
19	Вознесенский	3 817	25 989	36 863
20	Володарский	7 477	29 862	66 399
21	Воротынский	6 763	23 044	40 016
22	Воскресенский	16 090	33 241	44 762
23	Выкса	10 582	47 824	67 540
24	Гагинский	12 912	24 640	37 420
25	Городецкий	10 815	38 559	75 200
26	Дальнеконстантиновский	10 911	29 101	53 912
27	Дзержинск	23 138	40 232	71 656
28	Дивеевский	9 947	49 983	89 227
29	Княгининский	7 690	23 284	50 686
30	Ковернинский	10 575	27 739	49 005
31	Краснобаковский	4 700	21 850	51 476
32	Краснооктябрьский	7 980	16 874	30 094
33	Кстовский	7 853	50 982	89 871
34	Кулебаки	5 719	31 342	60 277
35	Лукояновский	3 200	22 108	46 990
36	Лысковский	6 449	31 557	61 003
37	Навашинский	7 673	29 709	37 208
38	Нижний Новгород	36 051	79 923	90 028

№ п/п	Наименование ГО/МО	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
39	Павловский	8 704	39 298	73 544
40	Первомайск	6 267	21 872	31 198
41	Перевозский	5 993	19 336	37 600
42	Пильнинский	7 989	23 543	49 848
43	Починковский	6 303	24 690	50 541
44	Семеновский	8 160	33 446	73 247
45	Сергачский	9 953	28 213	39 892
46	Сеченовский	8 084	19 268	33 571
47	Сокольский	19 448	29 863	40 984
48	Сосновский	5 123	26 093	48 789
49	Спасский	10 768	22 371	28 078
50	Тонкинский	7 374	18 663	38 525
51	Тоншаевский	8 633	19 194	44 926
52	Уренский	3 845	22 708	44 033
53	Чкаловск	5 180	27 270	48 774
54	Шарангский	8 329	19 969	39 046
55	Шатковский	4 886	20 683	44 550
56	Шахунья	2 820	20 434	54 584

Ценообразующие факторы

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки г. Нижнего Новгорода, можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Районы города;
- Ценовая зона в городе;
- Год ввода или завершения строительства;
- Материал стен;
- Этажность здания;
- Площадь.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Районы города» населенного пункта (территориальное деление города)

Данный фактор отражает зависимость формирования цены объекта в зависимости от его местоположения в городе. Город Нижний Новгород административно и территориально разделен на 8 районов: Нижегородский, Советский, Приокский, Автозаводский,

Канавинский, Ленинский, Московский, Сормовский. Районы не равнозначны по составу расположенных в них объектов недвижимости.

Нижегородский район занимает центральную часть города. Здесь исторически расположены самые дорогие и престижные объекты недвижимости, как коммерческие, так и жилые. На территории нет крупных промышленных предприятий. В Автозаводском, Сормовском и Московском районах напротив размещены самые крупные производственные предприятия и промышленные зоны. В свою очередь в Советском, Приокском, Ленинском и Канавинском районах преобладает многоквартирная жилая застройка.

На основании проведенного анализа рыночной информации можно объединить административные районы города в группы районов по типу преобладающей застройки. Поскольку Нижний Новгород разделен на две части, но формирование групп районов производилось с учетом части города. Нижегородский, Советский и Приокский районы расположены в Нагорной (Верхней) части, Автозаводский, Канавинский, Ленинский, Московский, Сормовский – в Заречной (Нижней) части. Для удобства использования группам районам были присвоены коды.

Таблица 28 - Группы районов г. Нижний Новгород

№ п/п	Районы города	Группа районов	Код группы районов
1	Нижегородский	Центральный район	1
2	Советский	Спальные район нагорной части города	2
3	Приокский	Спальные район нагорной части города	2
4	Автозаводский	Промышленные районы	4
5	Канавинский	Спальные район заречной части города	3
6	Ленинский	Спальные район заречной части города	3
7	Московский	Промышленные районы	4
8	Сормовский	Промышленные районы	4

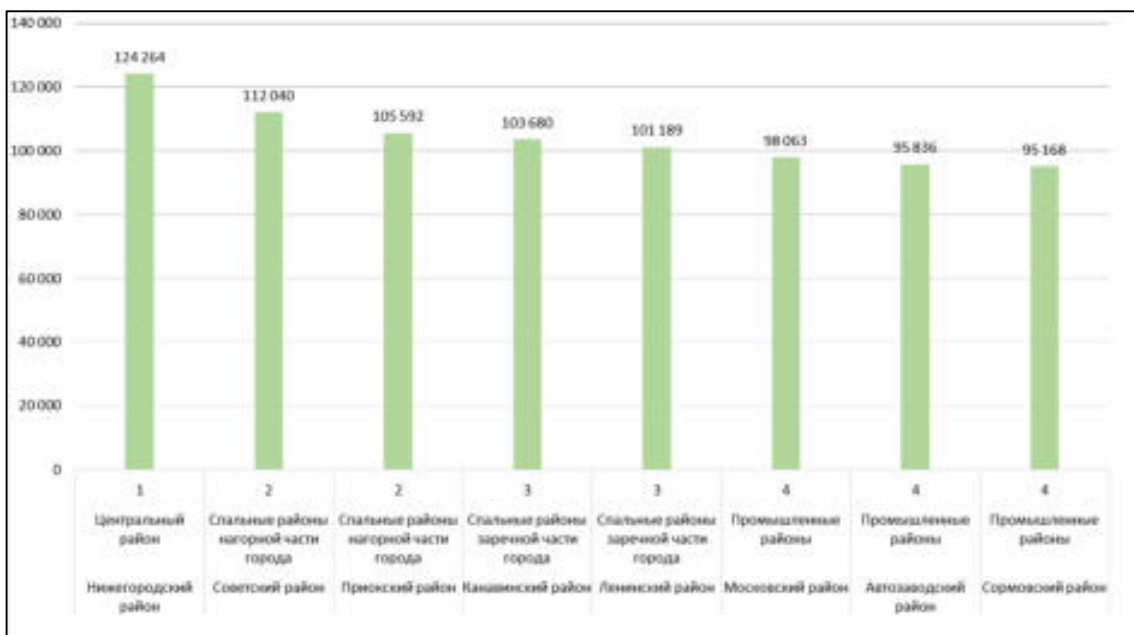


Рисунок 81 - Средняя стоимость на рынке готового жилья Нижнего Новгорода в зависимости от района города (руб./м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Ценовая зона в городе»

На основании проведенного анализа в Нижнем Новгороде была выявлена зависимость цен на жилье от так называемой ценовой зоны. Данный фактор существенно влияет на формирование цены на объекты многоквартирной жилой застройки.

В каждом районе города есть как более дешевые, так и более дорогие объекты. Это обусловлено неоднородностью застройки. Как правило, более дорогие объекты - это новые жилые кварталы с объектами современной инфраструктуры.

Более подробное описание формирования ценовых зон представлено в разделе 3.2 Отчета.

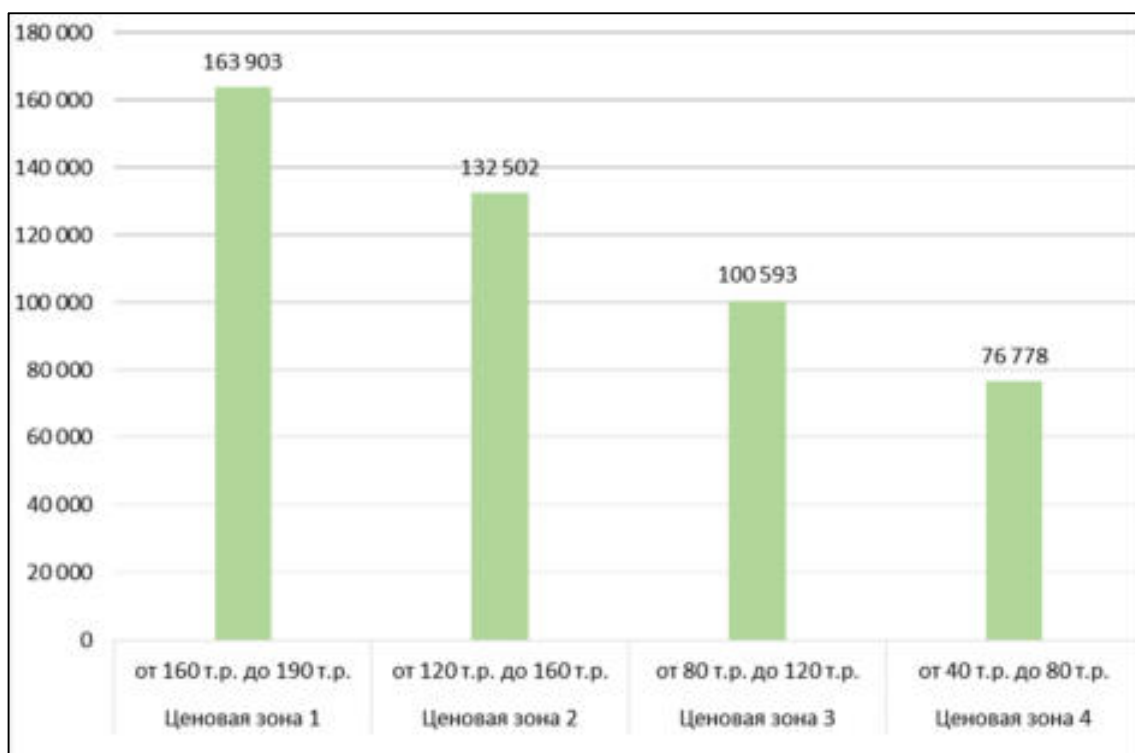


Рисунок 82 - Средняя стоимость на рынке готового жилья Нижнего Новгорода в зависимости от ценовой зоны в городе (руб./м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Этажность здания»

В ходе исследования было установлено, что более дорогие объекты недвижимости в Нижнем Новгороде, расположены в домах этажностью от 12 этажей, объекты недвижимости с меньшей стоимостью в домах этажностью 1- 4 этажа. Это обусловлено тем фактом, что объекты малоэтажного и среднеэтажного строительства были возведены достаточно давно и уже не отвечают современным требованиям. В то время как объекты, расположенные в высотных домах являются более комфортабельными и соответственно имеют более высокую цену.

Как показал проведенный анализ объектов многоквартирной жилой застройки г. Нижнего Новгорода было установлено, что с точки зрения требований, предъявляемых к строительству капитальных объектов, особенностей и условий строительства выделяют:

- малоэтажное строительство (до 4 этажей включительно);
- среднеэтажное строительство (5-8 этажей);
- многоэтажное строительство (9-11 этажей);
- высотное строительство (12 и более этажей).

Для удобства проведения анализа и последующего расчета кадастровой стоимости проведена кодировка фактора «Этажность здания». Результаты кодировки приведены в следующей таблице.

Таблица 29 - Кодировка фактора «Этажность здания» (г. Нижний Новгород)

Этажность	Закодированное значение
до 4-х этажей включительно	1

Этажность	Закодированное значение
5-8 этажей	2
9-11 этажей	3
12 и более этажей	4

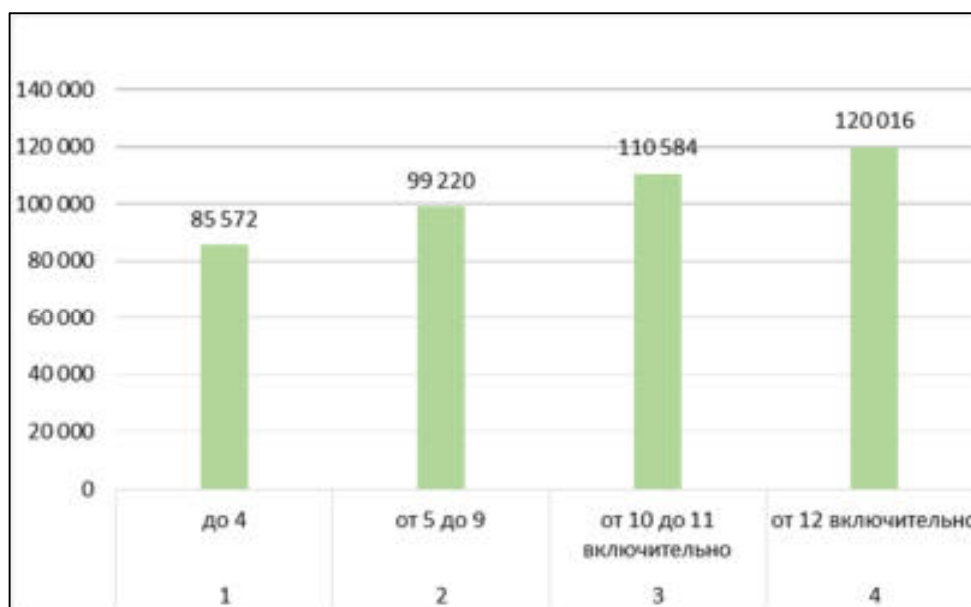


Рисунок 83 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в г. Нижний Новгород в зависимости от количества этажей в здании (руб/м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

Одним из наиболее значимым фактором, оказывающим влияние на формирования цены объекта, является материал стен здания, в котором объект находится. Так объекты с кирпичными и монолитными стенами стоят дороже объектов, возведенных из облегченных материалов и объектов из дерева или металла. Поскольку в рынке встречаются различные формулировки материалов стен, было принято решение соотнести объекты по группам с учетом КС и группы капитальности.

Таблица 30 - Кодировка фактора «Материал стен» г. Нижний Новгород

Код поля	Основной материал	Класс конструктивной системы	Группа капитальности	КОД
61001000000	Стены	-	-	Если после 2005 года постройки, то 1. Если до 2005, то 2
61001999000	Иное			
61001003000	Смешанные	КС-3	II, III	
61001005000	Из прочих материалов	КС-3	III и (или) IV	
61001001000	Каменные	КС-1	I и (или) II	1

Код поля	Основной материал	Класс конструктивной системы	Группа капитальности	КОД
61001001001	Кирпичные	КС-1	I	1
61001003002	Каменные и бетонные	КС-1	I и (или) II	1
61001001003	Из природного камня	КС-1	I	1
61001007003	Монолитные	КС-3	I и (или) II	1
61001007004	Крупноблочные	КС-3	I и (или) II	1
61001007005	Из унифицированных железобетонных элементов	КС-3	I и (или) II	1
61001007006	Из железобетонных сегментов	КС-3	I и (или) II	1
61001006000	Бетонные	КС-3	I и (или) II	1
61001006001	Монолитные	КС-3	I и (или) II	1
61001006002	Из мелких бетонных блоков	КС-3	I и (или) II	1
61001007000	Железобетонные	КС-3	I и (или) II	1
61001007001	Крупнопанельные	КС-3	I и (или) II	1
61001006003	Из легкобетонных панелей	КС-3	II	2
61001007002	Каркасно-панельные	КС-3	II и (или) III	2
61001008000	Шлакобетонные	КС-3	III	2
61001002002	Каркасно-засыпные	КС-7_2	V	2
61001002003	Каркасно-обшивные	КС-7_2	V	2
61001002004	Сборно-щитовые	КС-7_2	V	2
61001001002	Кирпичные облегченные	КС-1	III	2
61001003001	Каменные и деревянные	КС-1	II, III	2
61001004000	Легкие из местных материалов	КС-3	III	2
61001002000	Деревянные	КС-7	IV	3
61001002001	Рубленые	КС-7	IV	3

Код поля	Основной материал	Класс конструктивной системы	Группа капитальности	КОД
61001002006	Деревянный каркас без обшивки	КС-7_4	IV	3
61001002005	Дощатые	КС-7_3	V	3
61001009000	Металлические	КС-6	III, IV, V	3

В результате проведенного анализа влияния фактора «Материал стен» на цену объектов недвижимости выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

Таблица 31 - Укрупненная кодировка фактора «Материал стен» г.Нижний Новгород

Материал стен	Закодированное значение
Кирпичные, каменные, монолитные	1
Панельные	2
Из прочих материалов	3
Деревянные, рубленные	4

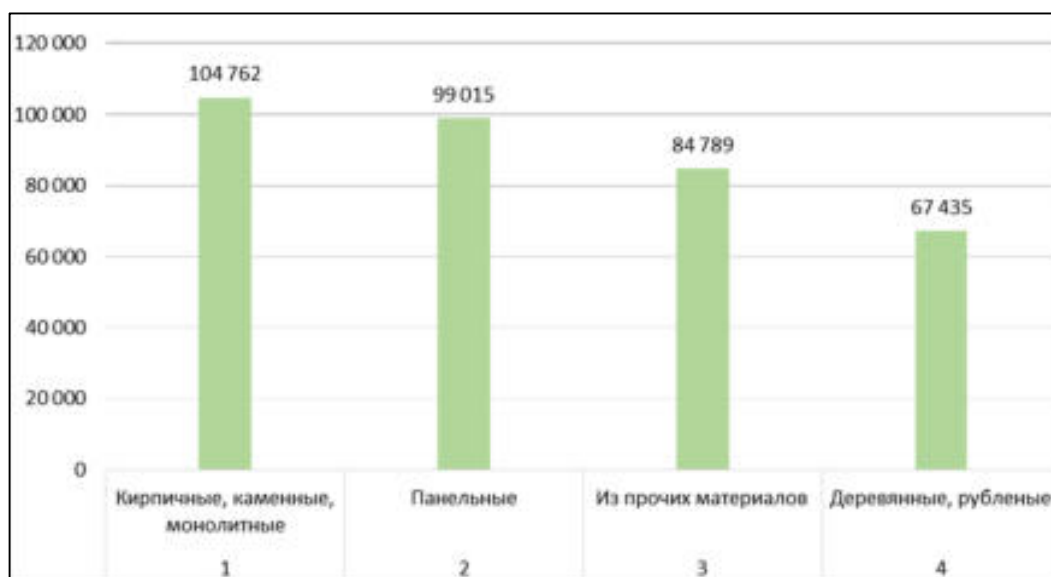


Рисунок 84 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в г. Нижний Новгород в зависимости от материала стен (руб/м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год ввода или завершения строительства»

Год постройки напрямую влияет на цену объекта, т.к. непосредственно связан с физическим износом здания. Чем старше здание, в котором расположен объект, тем ниже

его цена, поскольку здание давно эксплуатируется и может иметь соответственно высокий физический износ.

Проведенный анализ позволил выявить временные интервалы, где зависимость цены от года ввода в эксплуатацию или завершения строительства наиболее выраженная.

Ниже представлен анализ влияния года ввода в эксплуатацию объекта недвижимости на стоимость объектов недвижимости Нижнего Новгорода.

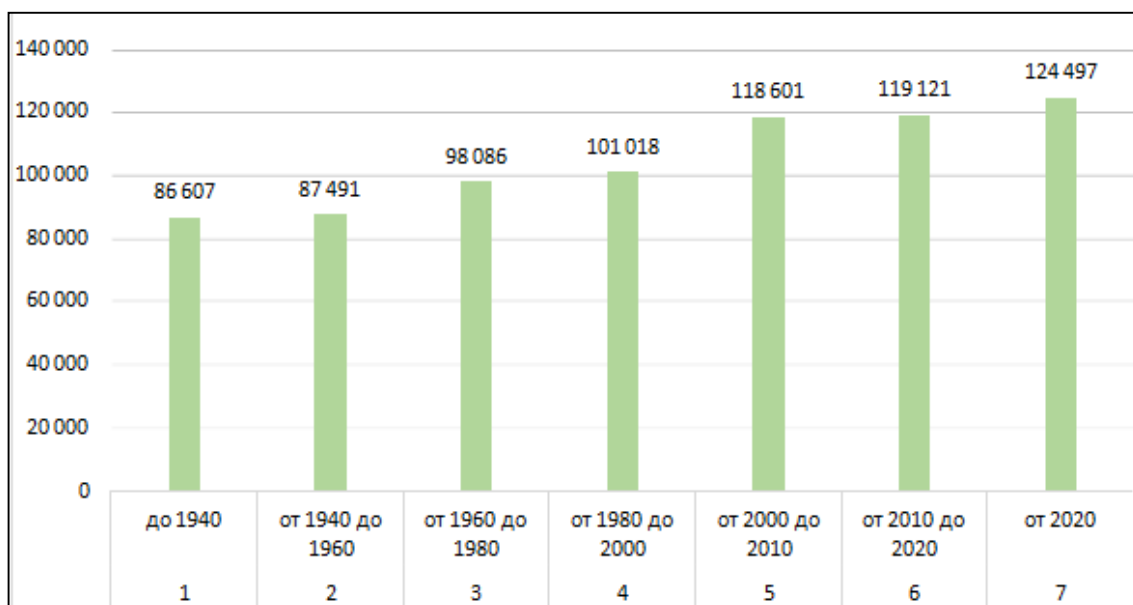


Рисунок 85 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в г. Нижний Новгород в зависимости от года ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (руб./м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ рынка показал, что влияние на цену 1 кв. метра объектов в Нижнем Новгороде оказывает фактор площадь объекта.

Для удобства анализа и дальнейшего использования в оценке данного фактора, Исполнитель считает, что количество комнат в квартире и площадь квартиры сопоставимы, и анализирует влияние площади на средние цены 1 кв. метра. Интервалы площадей выбраны условно, для наглядности представления информации.

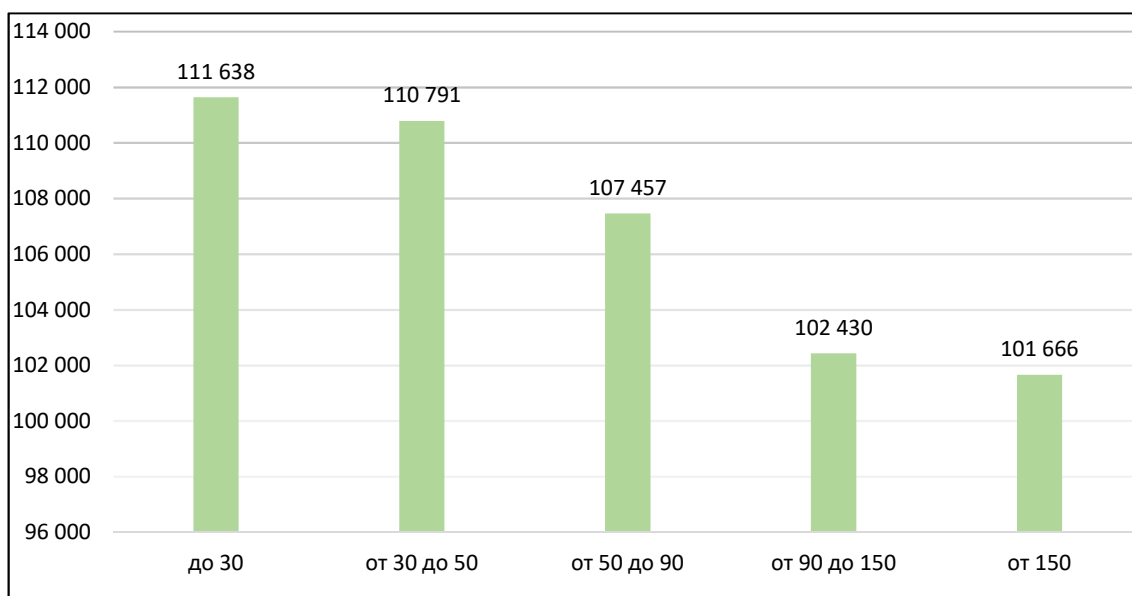


Рисунок 86 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в г.Нижний Новгород в зависимости от площади (руб/м²)

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки крупных населенных пунктов: г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Арзамас, г. Саров, можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Ценовая зона в городе;
- Год ввода или завершения строительства;
- Расстояние до административного центра;
- Этажность;
- Материал стен;
- Площадь.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Ценовая зона в городе»

По аналогии с Нижним Новгородом был проведен анализ в крупных городах Нижегородской области. Зависимость цен на жилье от так называемой ценовой зоны выявлена и подтверждена рыночной информацией. В каждом районе города есть как более дешевые, так и более дорогие объекты. Это обусловлено неоднородностью застройки. Как правило, более дорогие объекты - это новые жилые кварталы с объектами современной инфраструктуры. Более подробное описание формирования ценовых зон представлено в разделе 3.2 Отчета.

На основании проведенного анализа были определены ценовые зоны. Данный фактор существенно влияет на формирование цены на объекты многоквартирной жилой застройки.

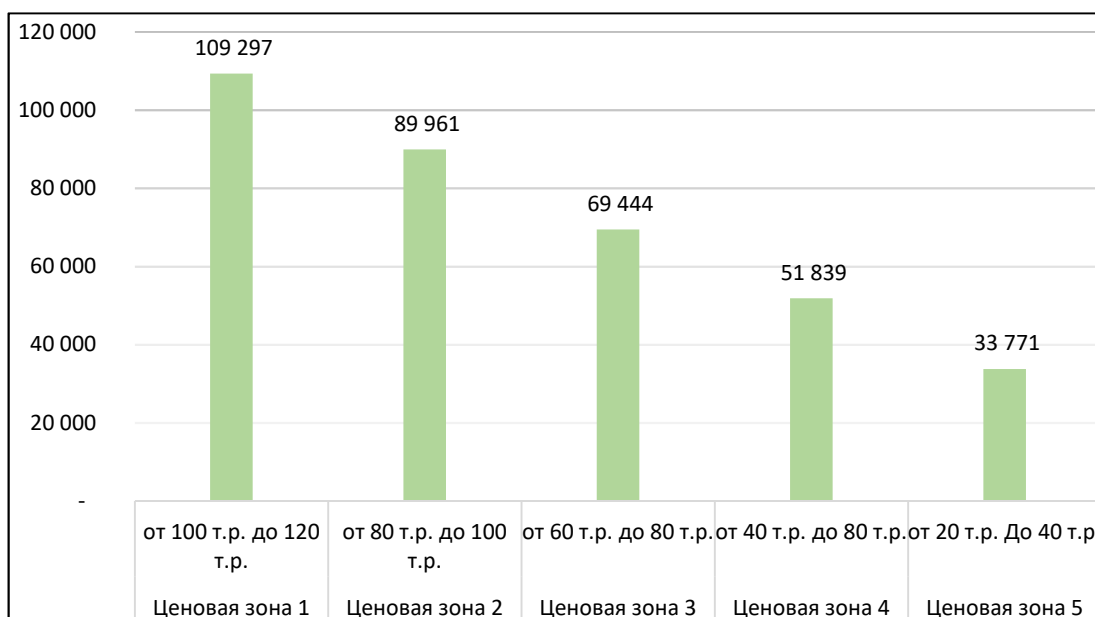


Рисунок 87 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в крупных ГНП в зависимости от ценовой зоны в городе (руб./м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние до административного центра»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние до административного центра» на цену объектов недвижимости выявлен разброс цен в зависимости от местоположения объекта относительно административного центра населенного пункта. Для изучения данной зависимости проведен анализ рынка квартир.

Ниже представлен анализ влияния расстояния до административного центра на стоимость объектов недвижимости (на примере г.Бор).

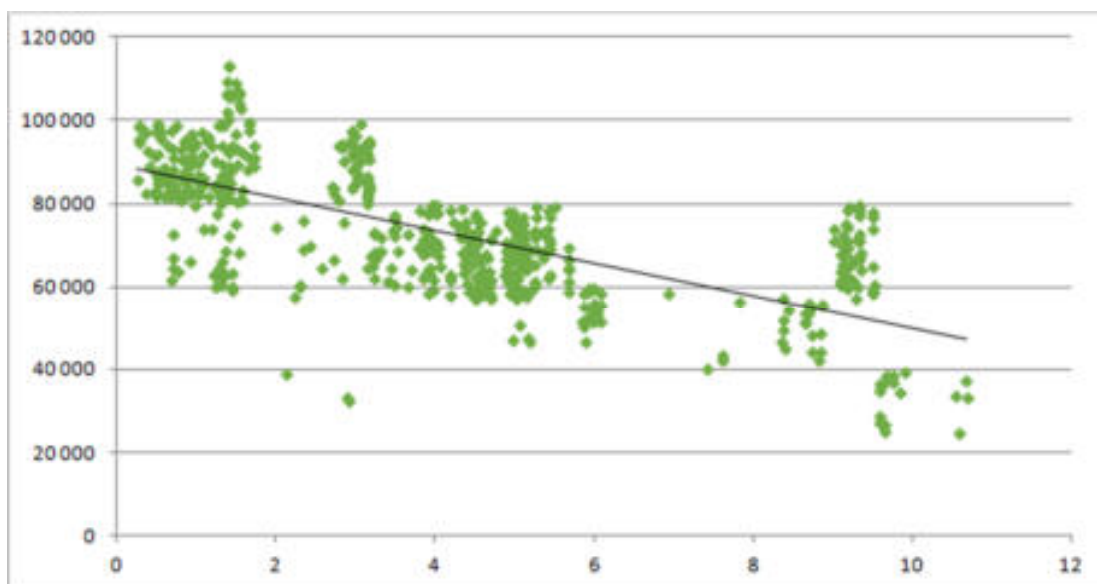


Рисунок 88 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в прочих ГНП в зависимости от расстояния до административного центра (руб./м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год ввода или завершения строительства»

Анализ влияния фактора «Год ввода или завершения строительства» в крупных ГНП был проведен по аналогии с Нижним Новгородом. Зависимость цены объектов недвижимости выявлена и подтверждена рыночной информацией, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

Ниже представлен анализ влияния года ввода в эксплуатацию объекта недвижимости на стоимость объектов недвижимости крупных ГНП.

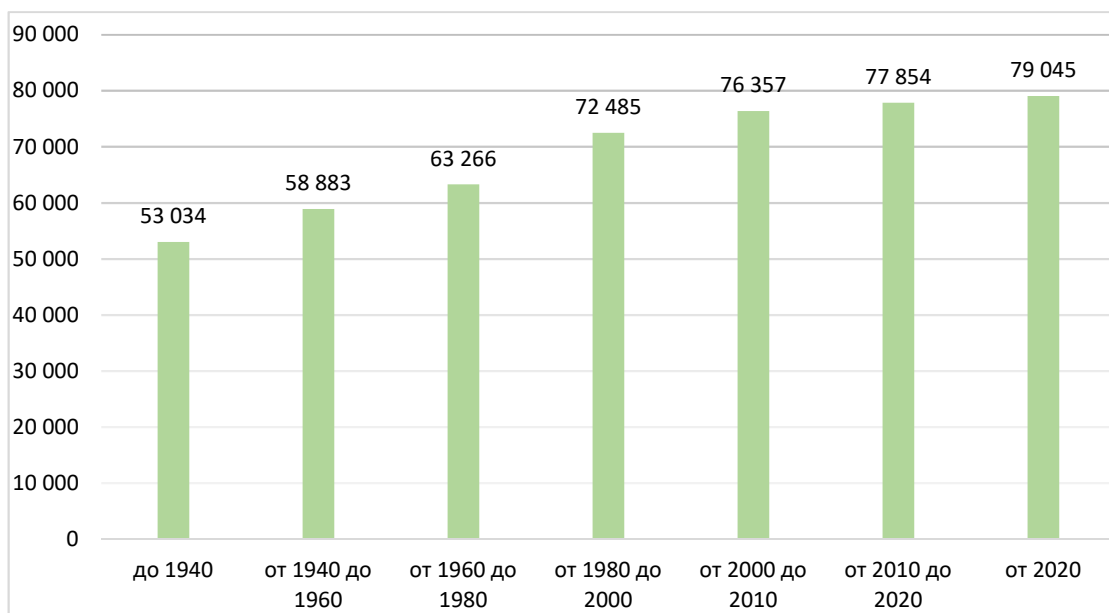


Рисунок 89 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в крупных ГНП в зависимости года ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (руб./м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Этажность здания»

Анализ влияния фактора «Этажность здания» в крупных ГНП был проведен по аналогии с Нижним Новгородом. Зависимость цены объектов недвижимости выявлена и подтверждена рыночной информацией, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

В ходе проведения анализа объектов многоквартирной жилой застройки в крупных ГНП было установлено, что с точки зрения требований, предъявляемых к строительству капитальных объектов, особенностей и условий строительства выделяют:

- малоэтажное строительство (до 4 этажей включительно);
- среднеэтажное строительство (5-9 этажей);
- многоэтажное строительство (10-11 этажей);
- высотное строительство (12 и более этажей).

Для удобства проведения анализа и последующего расчета кадастровой стоимости проведена кодировка фактора «Этажность здания». Результаты кодировки приведены в следующей таблице.

Таблица 32 - Кодировка фактора «Этажность здания» (крупные ГНП)

Этажность здания	Закодированное значение
до 4-х этажей включительно	1
5-9 этажей	2
10-11 этажей	3
12 и более этажей	4

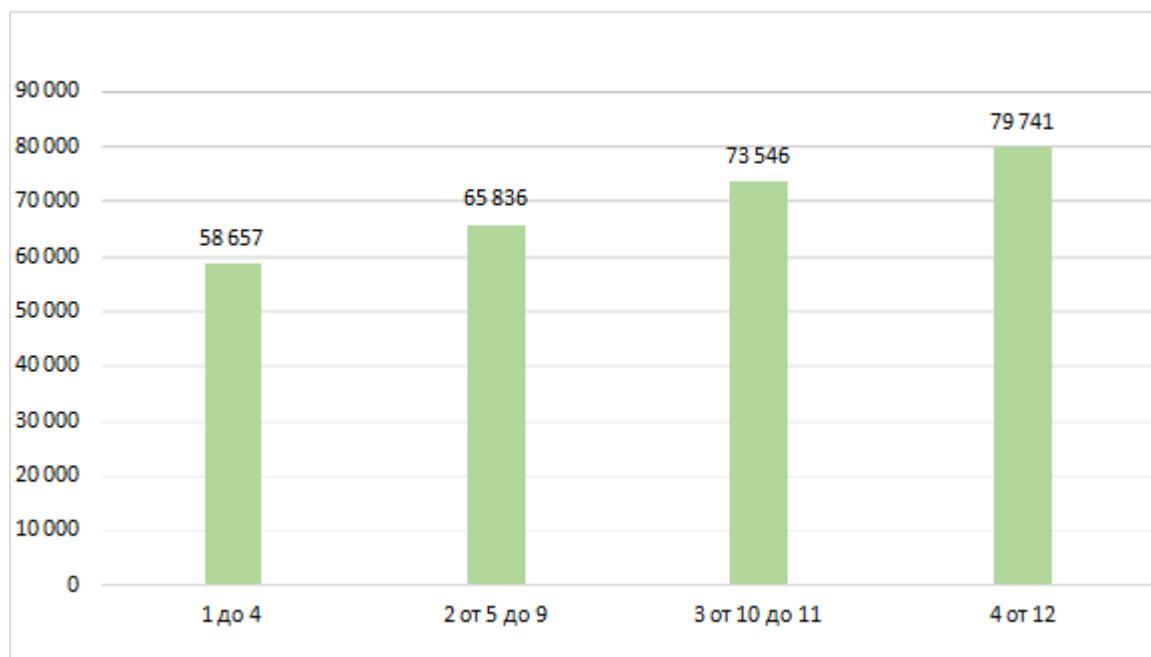


Рисунок 90 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в крупных ГНП в зависимости от количества этажей (руб/м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

Анализ влияния фактора «Материал стен» в крупных ГНП был проведен по аналогии с Нижним Новгородом. Зависимость цены объектов недвижимости выявлена и подтверждена рыночной информацией, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки. Кодировка фактора проводилась в соответствии с таблицей, приведенной ранее.

Ниже представлен анализ влияния материала стен на стоимость объектов недвижимости крупных ГНП.

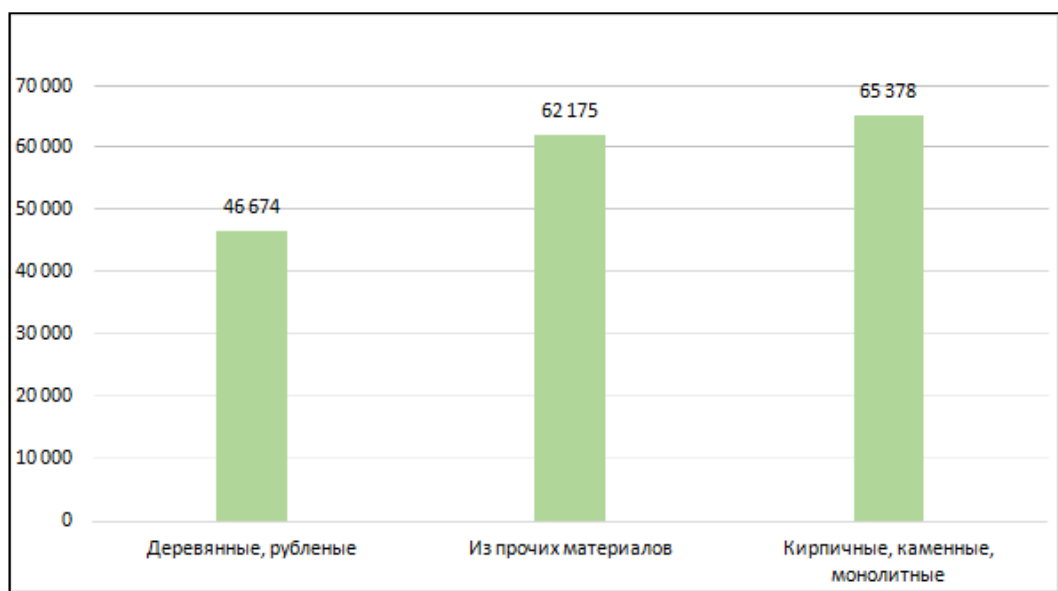


Рисунок 91 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в крупных ГНП в зависимости от материала стен (руб/м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ влияния фактора «Площадь» в крупных ГНП был проведен по аналогии с Нижним Новгородом. Зависимость цены объектов недвижимости выявлена и подтверждена рыночной информацией, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

Ниже представлен анализ влияния площади на стоимость объектов недвижимости крупных ГНП. Интервалы площадей выбраны условно, для наглядности представления информации.

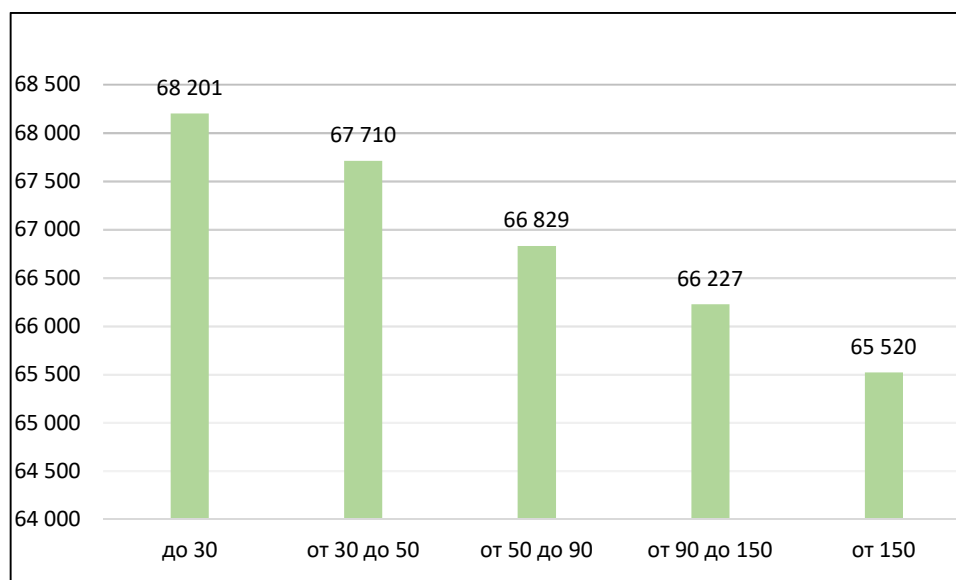


Рисунок 92 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в крупных ГНП в зависимости от площади (руб/м²)

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки в районных центрах и прочих населенных пунктах

Нижегородской области, можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

- Ценовая зона в области;
- Статус населенного пункта;
- Год ввода или завершения строительства;
- Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород);
- Этажность здания;
- Материал стен;
- Площадь.

Все факторы были проанализированы по аналогии с Нижним Новгородом и крупными ГНП.

Анализ ценовой ситуации по фактору «Ценовая зона в области»

На основании проведенного анализа в районных центрах и прочих населенных пунктах Нижегородской области были определены ценовые зоны. Данный фактор существенно влияет на формирование цены на объекты многоквартирной жилой застройки. Подробное описание формирования ценовых зон представлено в разделе 3.2 Отчета.

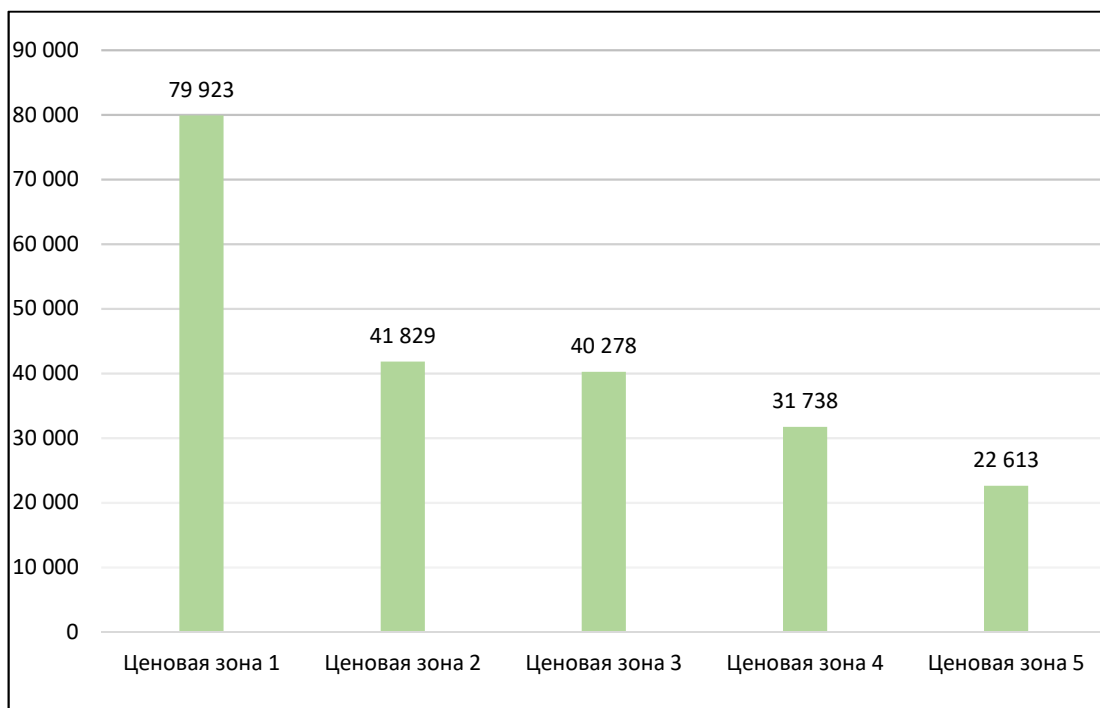


Рисунок 93 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в населенных пунктах Нижегородской области в зависимости от ценовой зоны в области (руб./м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)»

В результате проведенного анализа влияние фактора «Расстояние до столицы субъекта» на цену объектов недвижимости выявлено и подтверждено рыночной информацией. Данный ценообразующий фактор учитывается при расчетах массовыми методами оценки.

Ниже представлен анализ влияния расстояние до столицы субъекта на стоимость объектов недвижимости в районных центрах и прочих населенных пунктах. Интервалы расстояний выбраны условно, для наглядности представления информации.

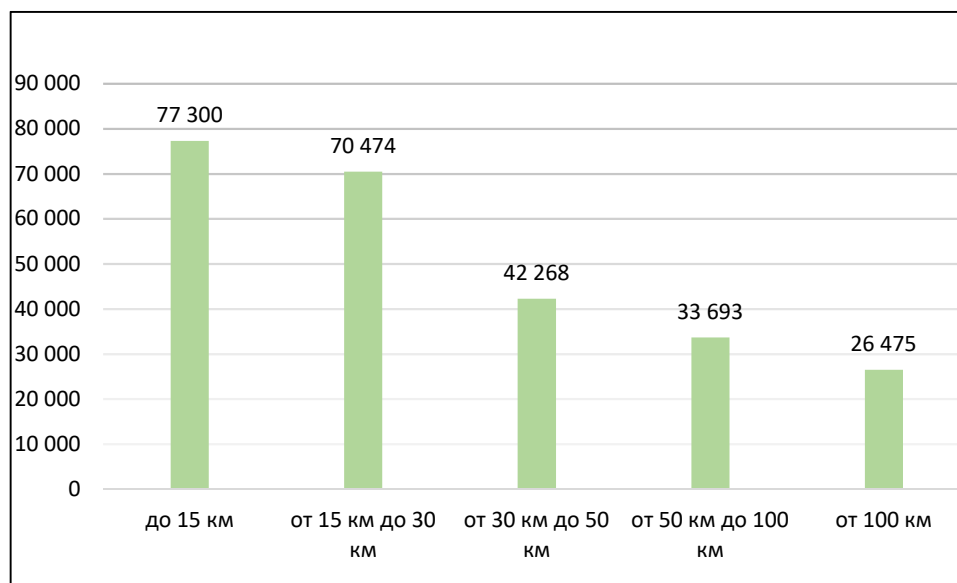


Рисунок 94 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в населенных пунктах Нижегородской области в зависимости от расстояния до Нижнего Новгорода (руб/м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Статус населенного пункта»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Статус населенного пункта» на цену объектов недвижимости выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки. Данный фактор наглядно демонстрирует разницу в ценах объектов, расположенных в районных центрах и прочих населенных пунктах.

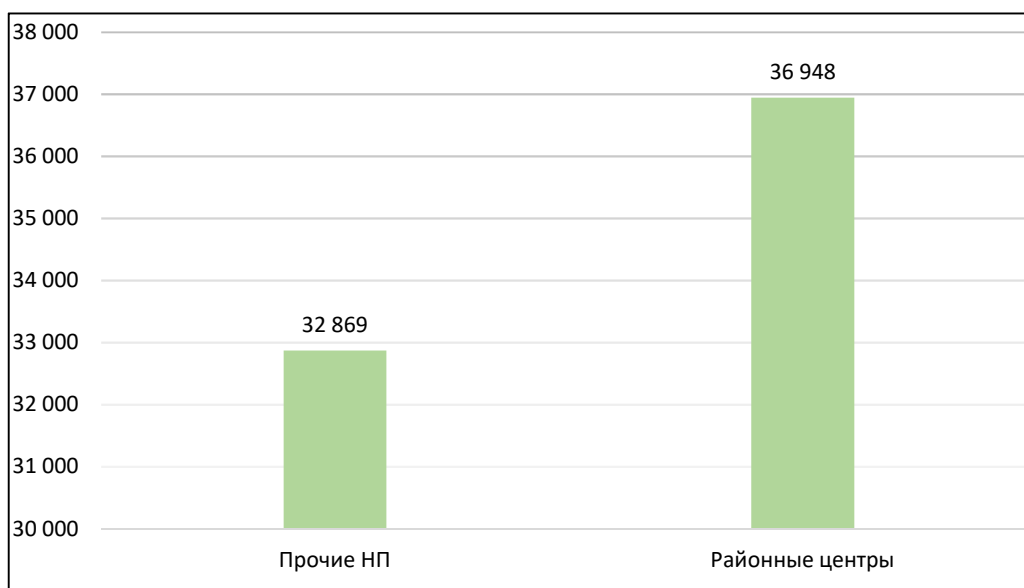


Рисунок 95 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в населенных пунктах Нижегородской области в зависимости от статуса населенного пункта

Анализ ценовой ситуации по фактору «Год ввода или завершения строительства»

В результате проведенного анализа влияния фактора «Год ввода или завершения строительства» на цену объектов недвижимости выявлено наличие зависимости, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

Ниже приведен анализ влияния года ввода в эксплуатацию объекта недвижимости на стоимость объектов недвижимости в районных центрах и прочих населенных пунктах Нижегородской области. Интервалы выбраны условно, для наглядности представления информации.

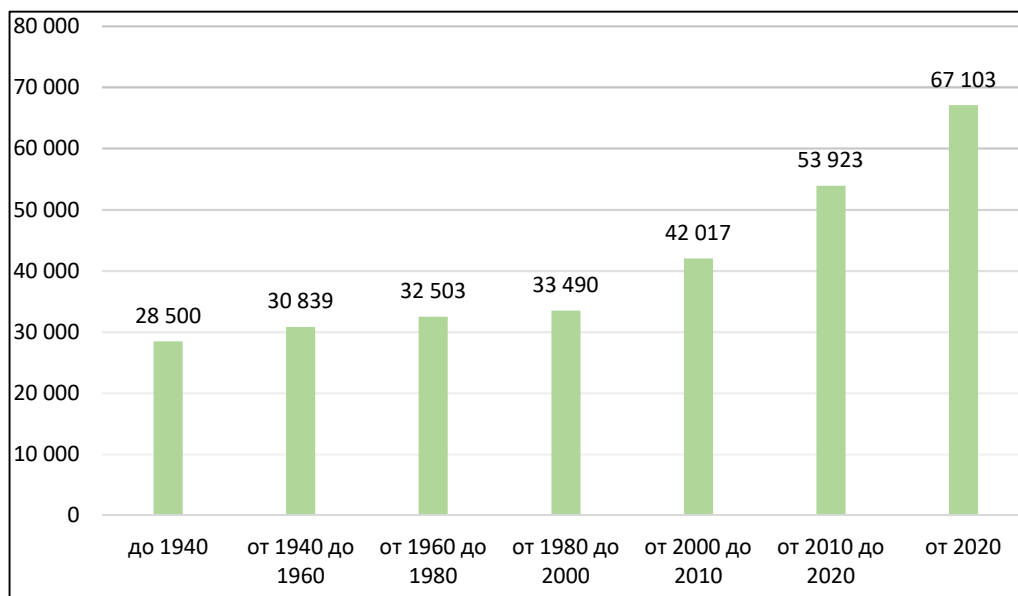


Рисунок 96 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в населенных пунктах Нижегородской области в зависимости года ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (руб./м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Этажность здания»

В ходе проведения анализа объектов многоквартирной жилой застройки в районных центрах и прочих населенных пунктах Нижегородской области была выявлена зависимость цены от этажности здания, в котором находится объект. По сравнению с Нижним Новгородом и крупными ГНП в прочих населенных пунктах редко встречаются высотные дома. Поэтому было установлено, что с точки зрения требований, предъявляемых к строительству капитальных объектов, особенностей и условий строительства выделяют:

- малоэтажное и среднеэтажное строительство (до 5 этажей включительно);
- многоэтажное строительство (от 5 этажей);

Ниже приведен анализ влияния этажности здания на стоимость объектов недвижимости в районных центрах и прочих населенных пунктах Нижегородской области.

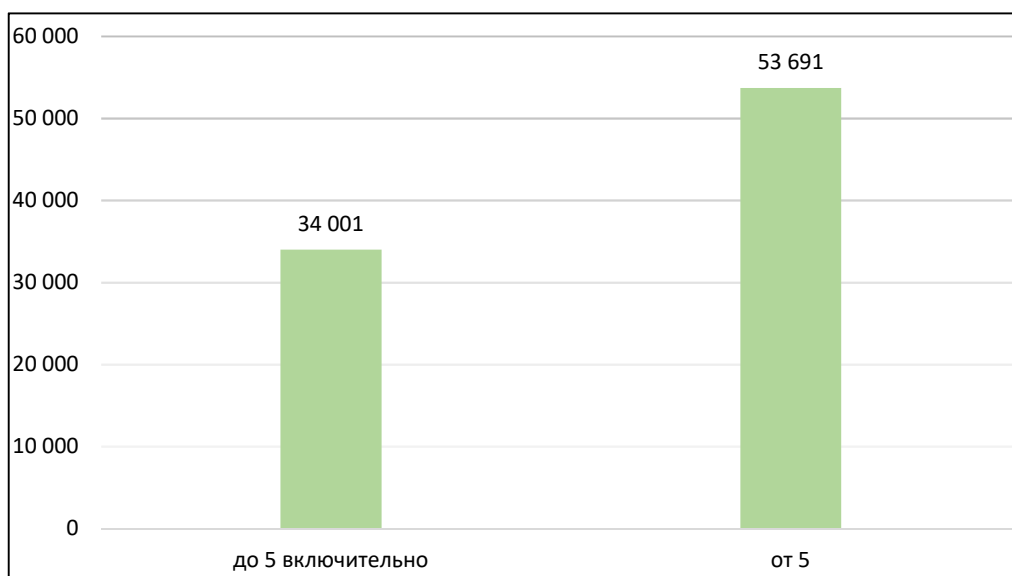


Рисунок 97 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в населенных пунктах Нижегородской области в зависимости от количества этажей (руб/м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Материал стен»

Анализ влияния фактора «Материал стен» в районных центрах и прочих населенных пунктах был проведен по аналогии с Нижним Новгородом и крупными ГНП. Зависимость цены объектов недвижимости выявлена и подтверждена рыночной информацией, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки. Кодировка фактора проводилась в соответствии с таблицей, приведенной ранее.

Ниже представлен анализ влияния материала стен на стоимость объектов недвижимости в районных центрах и прочих населенных пунктах.

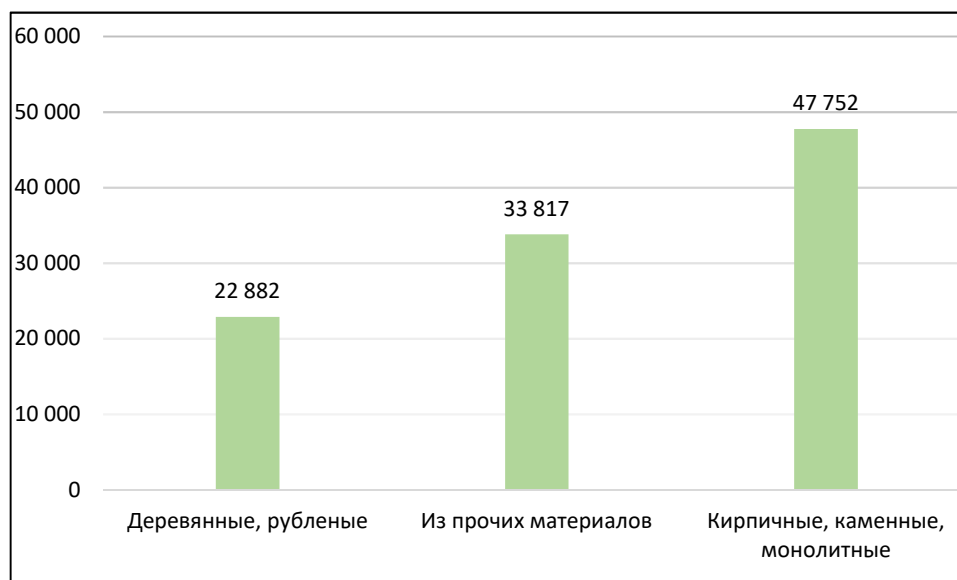


Рисунок 98 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в населенных пунктах Нижегородской области в зависимости от материала стен (руб/м²)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Площадь»

Анализ влияния фактора «Площадь» в районных центрах и прочих населенных пунктах был проведен по аналогии с Нижним Новгородом и крупными ГНП. Зависимость цены объектов недвижимости выявлена и подтверждена рыночной информацией, поэтому данный ценообразующий фактор будет учитываться далее при расчетах массовыми методами оценки.

Ниже представлен анализ влияния площади на стоимость объектов недвижимости в районных центрах и прочих населенных пунктах. Интервалы площадей выбраны условно, для наглядности представления информации.

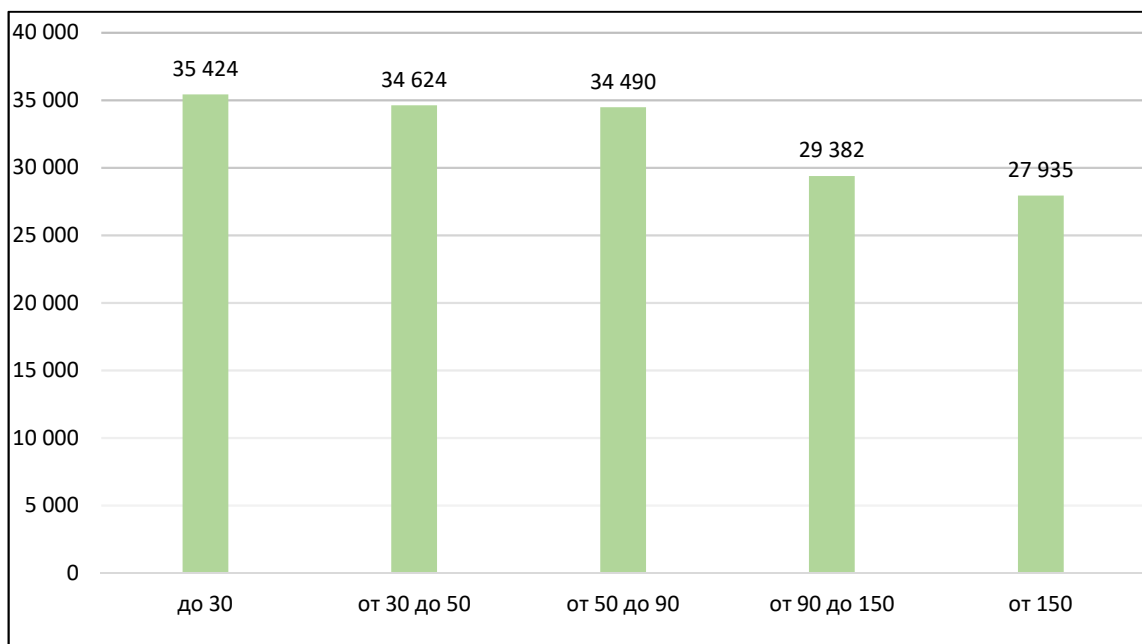


Рисунок 99 - Средняя стоимость на рынке готового жилья в населенных пунктах Нижегородской области в зависимости от площади (руб/м²)

3.1.2.2.2 Анализ рыночной информации: Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка

В результате проведенного анализа рынка объектов недвижимости индивидуальной жилой застройки выявлено, что по объему имеющихся на открытом рынке предложений о продаже объектов недвижимости и уровню цен населенные пункты Нижегородской области можно разделить на три подгруппы.

В первую подгруппу входит г. Нижний Новгород, как столица субъекта с хорошо развитым рынком недвижимости и высоким уровнем цен на нее.

Во вторую подгруппу отнесены крупные населенные пункты Нижегородской области с наиболее высоким уровнем социально-экономического развития и достаточно высоким уровнем цен на недвижимость – г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Арзамас, г. Саров.

В третью подгруппу - остальные городские и сельские населенные пункты Нижегородской области.

Основной особенностью рынка объектов недвижимости индивидуальной жилой застройки является влияние на цену объектов недвижимости таких факторов как: местоположение объекта, его характеристики (год постройки, площадь, материал стен). В результате проведенного анализа влияния указанных факторов на цену объектов недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от местоположения,

численности населения в населенном пункте, года постройки, площади объекта недвижимости, материала стен, районов города для г. Нижнего Новгорода.

Общее количество собранной рыночной информации по 2 сегменту (объекты индивидуальной жилой застройки) составляет 19889 объектов-аналогов, из них:

- по 1 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Нижний Новгород) – 1971 объекта-аналога;
- по 2 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Крупные ГНП) – 5518 объектов-аналогов;
- по 3 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Прочие НП) – 12400 объектов-аналогов.

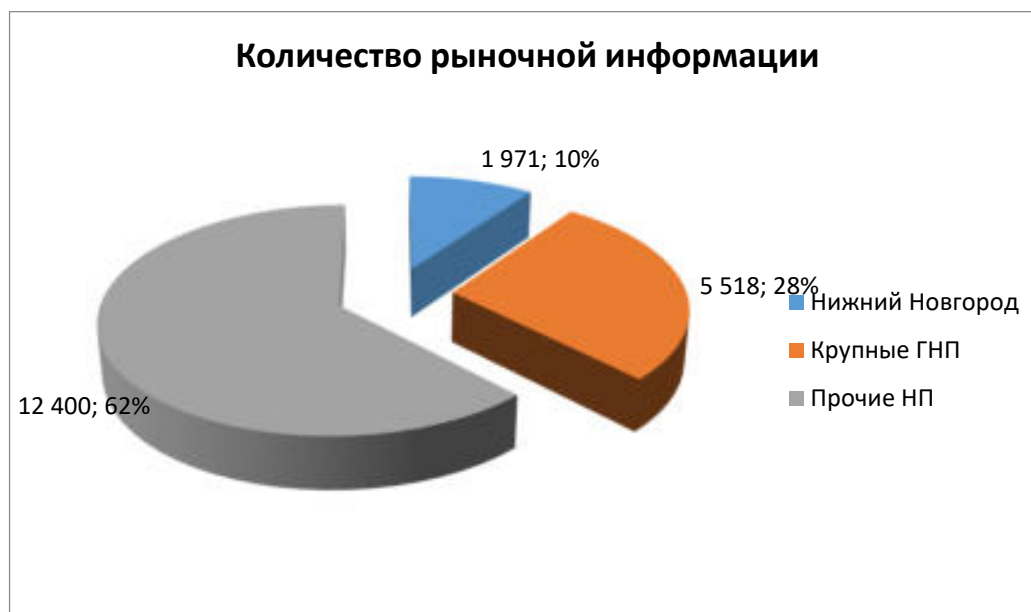


Рисунок 100 - Количество рыночной информации

Таблица 33 - Количество рыночной информации в разрезе муниципальных округов, городских округов

№ п/п	Наименование МО/ГО	Количество
1	Городской округ город Нижний Новгород	1971
2	Городской округ город Арзамас	1040
3	Городской округ город Бор	1590
4	Городской округ город Дзержинск	263
5	Городской округ город Саров	37
6	Кстовский муниципальный округ	2588
7	Балахнинский муниципальный округ	476
8	Богородский муниципальный округ	1689

№ п/п	Наименование МО/ГО	Количество
9	Городецкий муниципальный округ	760
10	Городской округ город Выкса	390
11	Павловский муниципальный округ	698
12	Володарский муниципальный округ	264
13	Городской округ город Кулебаки	293
14	Городской округ город Чкаловск	340
15	Городской округ Семеновский	487
16	Дивеевский муниципальный округ	329
17	Лысковский муниципальный округ	570
18	Ардатовский муниципальный округ	202
19	Большеболдинский муниципальный округ	74
20	Большемурашкинский муниципальный округ	118
21	Бутурлинский муниципальный округ	153
22	Вадский муниципальный округ	170
23	Варнавинский муниципальный округ	61
24	Вачский муниципальный округ	336
25	Ветлужский муниципальный округ	97
26	Вознесенский муниципальный округ	115
27	Воскресенский муниципальный округ	340
28	Гагинский муниципальный округ	149
29	Городской округ Воротынский	328
30	Городской округ город Первомайск	119
31	Городской округ город Шахунья	235
32	Городской округ Навашинский	225
33	Городской округ Перевозский	165
34	Городской округ Сокольский	133

№ п/п	Наименование МО/ГО	Количество
35	Дальнеконстантиновский муниципальный округ	590
36	Княгининский муниципальный округ	117
37	Ковернинский муниципальный округ	174
38	Краснобаковский муниципальный округ	214
39	Краснооктябрьский муниципальный округ	42
40	Лукояновский муниципальный округ	261
41	Пильнинский муниципальный округ	97
42	Починковский муниципальный округ	319
43	Сергачский муниципальный округ	168
44	Сеченовский муниципальный округ	93
45	Сосновский муниципальный округ	348
46	Спасский муниципальный округ	159
47	Тонкинский муниципальный округ	26
48	Тоншаевский муниципальный округ	43
49	Уренский муниципальный округ	192
50	Шарангский муниципальный округ	47
51	Шатковский муниципальный округ	194
	Общее количество	19889

Таблица 34 - Диапазоны изменения цен объектов 2 сегмента (объекты ИЖС) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	14 744	75 141	283 673
Крупные ГНП	8 088	59 813	208 292
Прочие НП	676	35 443	276 573

Таблица 35 - Диапазоны изменения цен объектов 2 сегмента (ИЖС) в разрезе населенных пунктов

Наименование МО/ГО	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
Городской округ город Нижний Новгород	14 744	74 463	283 673
Городской округ город Арзамас	2 941	36 341	171 429
Городской округ город Бор	3 300	44 349	208 292
Городской округ город Дзержинск	8 088	61 284	175 439
Городской округ город Саров	13 587	83 611	156 986
Кстовский муниципальный округ	3 744	58 912	191 257
Балахнинский муниципальный округ	6 059	48 181	156 667
Богородский муниципальный округ	3 500	44 741	136 319
Городецкий муниципальный округ	2 857	46 698	200 000
Городской округ город Выкса	3 171	45 252	125 000
Павловский муниципальный округ	4 006	34 846	161 917
Володарский муниципальный округ	8 530	42 369	125 000
Городской округ город Кулебаки	2 273	22 990	71 429
Городской округ город Чкаловск	2 889	32 159	195 652
Городской округ Семеновский	2 400	22 676	102 459
Дивеевский муниципальный округ	2 000	52 371	200 000
Лысковский муниципальный округ	2 400	26 993	92 857
Ардатовский муниципальный округ	1 857	17 636	67 278
Большеболдинский муниципальный округ	1 905	14 722	46 358
Большемурашкинский муниципальный округ	1 970	20 587	72 121
Бутурлинский муниципальный округ	676	20 767	76 267
Вадский муниципальный округ	3 200	24 020	85 800
Варнавинский муниципальный округ	1 354	10 251	41 469
Вачский муниципальный округ	1 643	17 341	62 000
Ветлужский муниципальный округ	1 760	15 404	78 267
Вознесенский муниципальный округ	2 727	17 403	81 860
Воскресенский муниципальный округ	1 408	15 846	73 333
Гагинский муниципальный округ	1 500	13 974	44 708
Городской округ Воротынский	1 584	22 451	130 000
Городской округ город Первомайск	1 181	20 982	83 333
Городской округ город Шахунья	1 833	16 723	66 890
Городской округ Навашинский	1 703	18 957	62 187
Городской округ Перевозский	1 786	21 826	70 400
Городской округ Сокольский	2 640	31 044	183 333
Дальнеконстантиновский муниципальный округ	3 333	37 416	190 080
Княгининский муниципальный округ	961	20 944	70 000
Ковернинский муниципальный округ	2 000	18 068	59 334
Краснобаковский муниципальный округ	1 750	16 410	58 750

Наименование МО/ГО	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
Краснооктябрьский муниципальный округ	1 022	16 173	65 789
Лукояновский муниципальный округ	2 308	14 254	52 480
Пильнинский муниципальный округ	2 000	16 929	63 656
Починковский муниципальный округ	1 194	15 541	166 154
Сергачский муниципальный округ	728	24 311	76 000
Сеченовский муниципальный округ	1 800	12 861	42 735
Сосновский муниципальный округ	1 391	19 534	64 615
Спасский муниципальный округ	2 576	16 516	65 000
Тонкинский муниципальный округ	3 167	11 618	31 680
Тоншаевский муниципальный округ	2 667	17 839	50 000
Уренский муниципальный округ	1 173	16 687	46 200
Шарангский муниципальный округ	3 000	18 686	50 021
Шатковский муниципальный округ	1 667	19 845	85 000

Общее количество собранной рыночной информации по 2 сегменту (объекты садоводство и огородничество) составляет 3469 объектов-аналогов, из них:

- по 1 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Нижний Новгород) – 688 объекта-аналога;
- по 2 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Крупные ГНП) – 1422 объектов-аналогов;
- по 3 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Прочие НП) – 1359 объектов-аналогов.



Рисунок 101 - Количество рыночной информации

Таблица 36 - Количество рыночной информации в разрезе муниципальных округов, городских округов

Наименование МО/ГО	Количество
городской округ г Нижний Новгород	688
городской округ г Арзамас	55
городской округ г Бор	609
городской округ г Дзержинск	246
городской округ г Саров	45
Кстовский муниципальный округ	467
Балахнинский муниципальный округ	266
Богородский муниципальный округ	421
Городецкий муниципальный округ	137
городской округ г Выкса	75
Павловский муниципальный округ	62
Володарский муниципальный округ	42
городской округ г Кулебаки	6
городской округ г Чкаловск	8
Дивеевский муниципальный округ	12
Лысковский муниципальный округ	17
Семеновский городской округ	69
Бутурлинский муниципальный округ	1
Вознесенский муниципальный округ	15
Воскресенский муниципальный округ	1
городской округ г Первомайск	1
городской округ г Шахунья	3
городской округ Навашинский	1
городской округ Перевозский	1
Дальнеконстантиновский муниципальный округ	218
Краснобаковский муниципальный округ	2
муниципальный округ г Сергач	1
Общее количество	3469

Таблица 37 - Диапазоны изменения цен объектов 2 сегмента (объекты садоводство и огородничество) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	3 250	31 718	158 400
Крупные ГНП	2 500	20 982	105 600
Прочие НП	1 500	11 632	75 000

Таблица 38 - Диапазоны изменения цен объектов 2 сегмента (садоводство и огородничество) в разрезе населенных пунктов

Наименование МО/ГО	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
городской округ г Нижний Новгород	3 250	31 718	158 400
городской округ г Арзамас	2 667	14 457	46 200
городской округ г Бор	3 000	18 940	84 848
городской округ г Дзержинск	4 000	25 078	83 333
городской округ г Саров	6 250	30 899	77 616
Кстовский муниципальный округ	2 500	21 300	105 600
Балахнинский муниципальный округ	2 800	17 458	73 709
Богородский муниципальный округ	2 400	17 983	75 000
Городецкий муниципальный округ	2 833	15 913	58 333
городской округ г Выкса	3 017	13 446	50 000
Павловский муниципальный округ	2 000	11 563	34 697
Володарский муниципальный округ	6 000	20 994	62 500
городской округ г Кулебаки	2 333	5 835	10 560
городской округ г Чкаловск	6 106	20 184	46 875
Дивеевский муниципальный округ	7 392	17 960	66 667
Лысковский муниципальный округ	5 000	12 108	33 871
Семеновский городской округ	1 857	13 130	50 160
Бутурлинский муниципальный округ	3 333	3 333	3 333
Вознесенский муниципальный округ	5 000	14 820	28 125
Воскресенский муниципальный округ	7 392	7 392	7 392
городской округ г Первомайск	8 333	8 333	8 333
городской округ г Шахунья	1 848	4 136	5 280
городской округ Навашинский	3 696	3 696	3 696
городской округ Перевозский	8 800	8 800	8 800
Дальнеконстантиновский муниципальный округ	1 500	15 818	56 320
Краснобаковский муниципальный округ	4 107	4 484	4 861
муниципальный округ г Сергач	7 960	7 960	7 960

Значительный разброс цен объясняется различием в ценообразующих факторах: местоположение, удаленность от районного центра, транспортная доступность, материал наружных стен, состояния здания, площадь, качество отделки, техническое состояние.

При анализе информации об объектах также было выявлено, что чаще всего к продаже предлагается жилой дом с земельным участком и различными постройками (баня, сарай, гараж и т.п.). Цены предложений включают в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка, дополнительных построек и других затрат на создание жилого объекта.

Таким образом, выявленные аналоги не отражают конкретную цену ОКСа, как такового.

Анализ уровня строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 739 с.

3.1.2.2.3 Анализ рыночной информации: Транспорт

В результате проведенного анализа рынка гаражей и автостоянок выявлено, что по объему имеющихся на открытом рынке предложений о продаже объектов недвижимости и уровню цен населенные пункты Нижегородской области можно разделить на три подгруппы.

В первую подгруппу входит г. Нижний Новгород, как столица субъекта с хорошо развитым рынком недвижимости и высоким уровнем цен на нее.

Во вторую подгруппу отнесены крупные населенные пункты Нижегородской области с наиболее высоким уровнем социально-экономического развития и достаточно высоким уровнем цен на недвижимость – г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Арзамас, г. Саров.

В третью подгруппу - остальные городские и сельские населенные пункты Нижегородской области.

Общее количество собранной рыночной информации по 3 сегменту (Транспорт) составляет 3469 объектов-аналогов, из них:

- по 1 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Нижний Новгород) – 1743 объекта-аналога;
- по 2 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Крупные ГНП) – 1045 объектов-аналогов;
- по 3 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Прочие НП) – 956 объектов-аналогов.

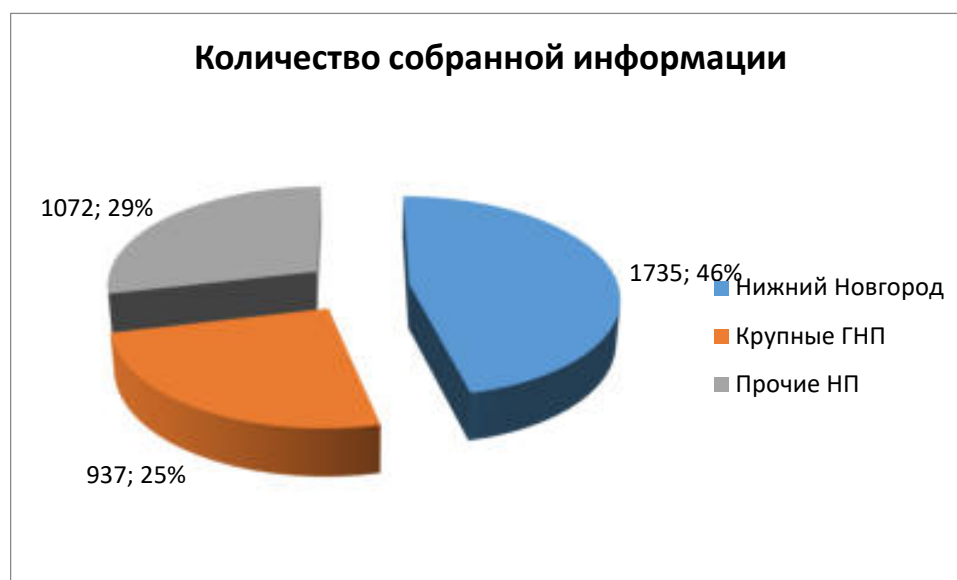


Рисунок 102 - Количество рыночной информации

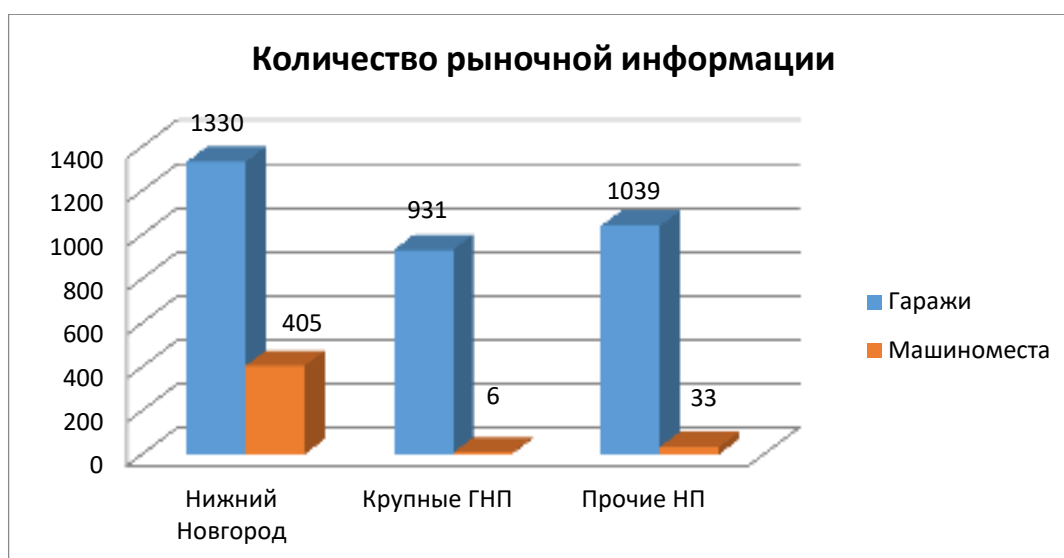


Рисунок 103 - Количество рыночной информации в разрезе видов объектов

Таблица 39 - Диапазоны цен объектов 3 сегмента (гаражи) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	1 560	21 255	166 667
Крупные ГНП	857	14 938	116 480
Прочие НП	433	7 552	53 571

Таблица 40 - Диапазоны изменения цен объектов 3 сегмента (машиноместа) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	430	58 008	220 833
Крупные ГНП	1 667	15 217	41 176
Прочие НП	2 250	57 084	76 960

Из представленного анализа видно, что наибольшее количество и более высокие цены у объектов в Нижнем Новгороде. Это говорит о том, что рынок данного сегмента здесь наиболее развит.

Основные ценообразующие факторы для гаражей формируются под влиянием следующих факторов: месторасположение объекта: близость к основным транспортным магистралям; тип строения; площадь; режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации; состояние гаража: требуемый уровень ремонта и пр.

Имеющаяся рыночная информация об объектах, предназначенных для хранения транспорта (3 сегмент), расположенных в Нижегородской области, содержит информацию о продаже единого объекта недвижимости, которая не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставляемого на продажу объекта.

Репрезентативная база купли-продажи объектов данного назначения, содержащая необходимую информацию о характеристиках объекта капитального строительства, позволяющая сделать выводы о стоимости объекта, на дату оценки отсутствует.

Информация относительно сметной стоимости строительства объектов, предназначенных для хранения транспорта, в открытом доступе отсутствует. Анализ уровня строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 422 с.
- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 1228 с.
- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 476 с.
- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для

условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 478 с.

- Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 698 с.

3.1.2.2.4 Анализ рыночной информации: Предпринимательство

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости выявлено, что по объему имеющихся на открытом рынке предложений о продаже объектов недвижимости и уровню цен населенные пункты Нижегородской области можно разделить на три подгруппы.

В первую подгруппу входит г. Нижний Новгород, как столица субъекта с хорошо развитым рынком недвижимости и высоким уровнем цен на нее.

Во вторую подгруппу отнесены крупные населенные пункты Нижегородской области с наиболее высоким уровнем социально-экономического развития и достаточно высоким уровнем цен на недвижимость – г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Арзамас, г. Саров.

В третью подгруппу - остальные городские и сельские населенные пункты Нижегородской области.

Общее количество собранной рыночной информации по 4 сегменту (Предпринимательство) составляет 1605 объектов-аналогов, из них:

- по 1 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Нижний Новгород) – 1118 объекта-аналога;
- по 2 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Крупные ГНП) – 225 объектов-аналогов;
- по 3 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Прочие НП) – 262 объектов-аналогов.



Рисунок 104 - Количество рыночной информации

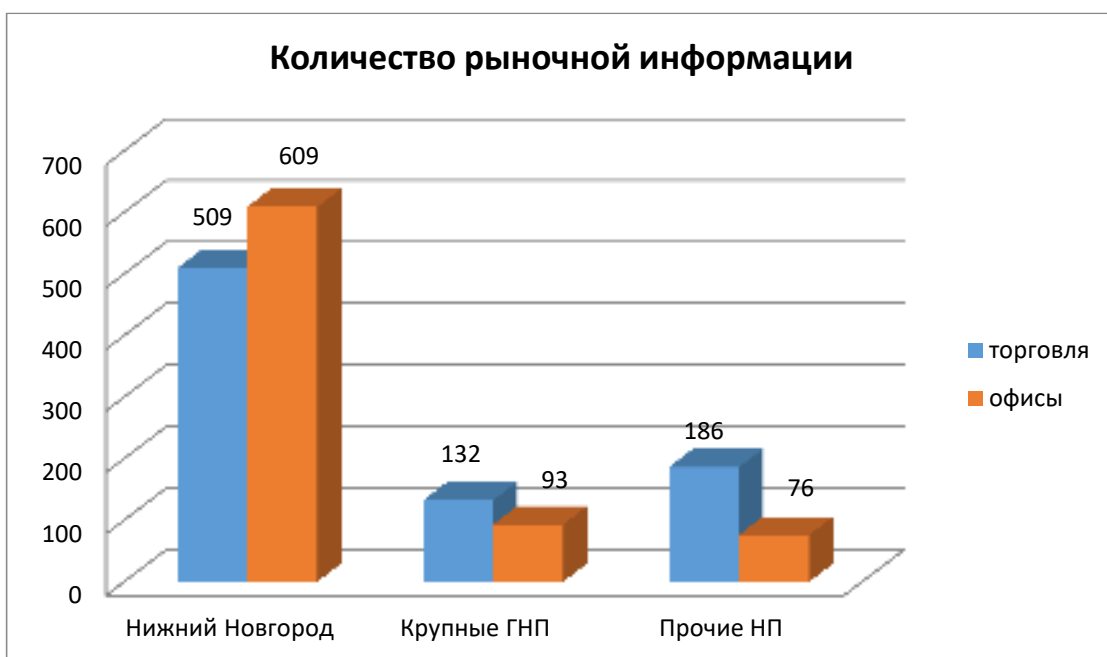


Рисунок 105 - Количество рыночной информации в разрезе видов объектов

Таблица 41 - Диапазоны цен объектов 4 сегмента (торговые объекты) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	2 619	85 631	185 430
Крупные ГНП	2 548	53 472	172 727
Прочие НП	1 626	28 645	85 366

Таблица 42 - Диапазоны цен объектов 4 сегмента (офисы) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	1000	77 915	216 667
Крупные ГНП	1 790	41 733	131 250
Прочие НП	1 446	24 581	79 365

Из представленного анализа видно, что наибольшее количество и более высокие цены у объектов в Нижнем Новгороде. Это говорит о том, что рынок данного сегмента здесь наиболее развит.

При анализе информации об объектах также было выявлено, что чаще всего к продаже предлагается не объект недвижимости, а готовый бизнес (магазин, парикмахерская, салон красоты и т.п.). В большей части объявлений отсутствует информация о земельном участке, на котором расположен предлагаемый к продаже объект капитального строительства, и его

характеристиках (пакет прав, обременения, площадь). Цены предложений включают в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка, оборудования и других затрат на создание действующего бизнеса.

Таким образом, выявленные аналоги не отражают конкретную цену ОКСа, как такового.

Анализ уровня строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 766 с.
- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 422 с.
- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 1228 с.
- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 476 с.
- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 478 с.
- Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 698 с.

3.1.2.2.5 Анализ рыночной информации: Отдых (рекреация)

В результате проведенного анализа было определено, что рынок в данном сегменте развит слабо. Всего было выявлено 50 объектов, выставленных на продажу в период, предшествующий дате оценки. Из них 35 объектов расположены в Нижнем Новгороде и 17 объектов в области. В основном объекты предлагаются под размещение гостиниц.

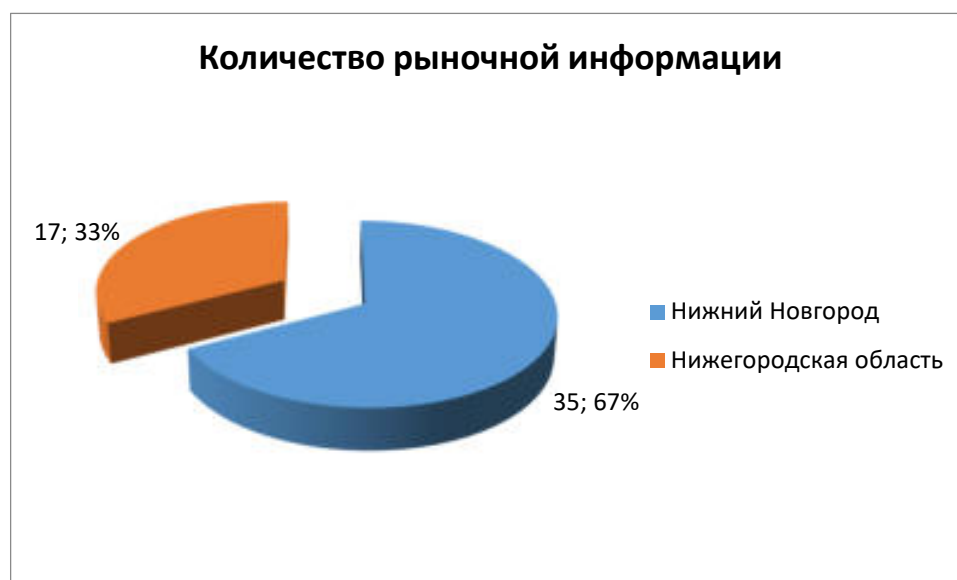


Рисунок 106 - Количество рыночной информации

Таблица 43 - Диапазоны цен объектов 5 сегмента (гостиницы) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	12 586	80 860	221 239
Нижегородская область	3 569	14 736	30 093

Из представленного анализа видно, что наибольшее количество и более высокие цены у объектов в Нижнем Новгороде. Это говорит о том, что рынок данного сегмента здесь наиболее развит.

Репрезентативная база купли-продажи объектов данного назначения, содержащая необходимую информацию о характеристиках объекта капитального строительства, позволяющая сделать выводы о стоимости объекта, на дату оценки отсутствует.

Анализ строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 198 с.
- Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 739 с.
- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 766 с.

- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 478 с.

3.1.2.2.6 *Анализ рыночной информации: Общественное использование*

В результате проведенного анализа было определено, что рынок в данном сегменте развит слабо.

Репрезентативная база купли-продажи объектов данного назначения, содержащая необходимую информацию о характеристиках объекта капитального строительства, позволяющая сделать выводы о стоимости объекта, на дату оценки отсутствует.

Анализ строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 198 с.
- Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 739 с.
- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 766 с.
- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 478 с.

3.1.2.2.7 *Анализ рыночной информации: Производственная деятельность*

В результате проведенного анализа рынка объектов производственного назначения выявлено, что по объему имеющихся на открытом рынке предложений о продаже объектов недвижимости и уровню цен населенные пункты Нижегородской области можно разделить на три подгруппы.

В первую подгруппу входит г. Нижний Новгород, как столица субъекта с хорошо развитым рынком недвижимости и высоким уровнем цен на нее.

Во вторую подгруппу отнесены крупные населенные пункты Нижегородской области с наиболее высоким уровнем социально-экономического развития и достаточно высоким уровнем цен на недвижимость – г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Арзамас, г. Саров.

В третью подгруппу - остальные городские и сельские населенные пункты Нижегородской области.

Общее количество собранной рыночной информации по 7 сегменту (Производственная деятельность) составляет 348 объектов-аналогов, из них:

- по 1 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Нижний Новгород) – 144 объекта-аналога;
- по 2 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Крупные ГНП) – 93 объектов-аналогов;
- по 3 подгруппе по фактору «Населенный пункт» (Прочие НП) – 111 объектов-аналогов.

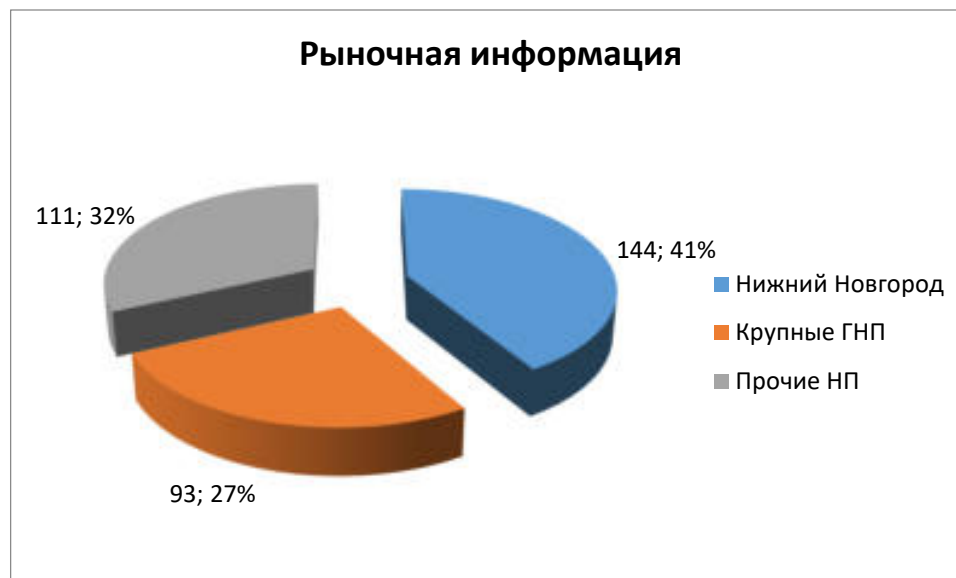


Рисунок 107 - Количество рыночной информации

Таблица 44 - Диапазоны цен объектов 7 сегмента (производственно-складские объекты) в разрезе подгрупп

Подгруппа по фактору «населенный пункт»	Минимальная цена, руб. за 1 кв.м.	Средняя цена, руб. за 1 кв.м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв.м.
г. Нижний Новгород	2 273	27 751	51 502
Крупные ГНП	1 609	16 731	47 692
Прочие НП	303	10 171	41 635

Из представленного анализа видно, что наибольшее количество и более высокие цены у объектов в Нижнем Новгороде. Это говорит о том, что рынок данного сегмента здесь наиболее развит.

В настоящее время репрезентативная база по сделкам или предложениям о продаже объектов коммерческого назначения Нижегородской области, являющихся аналогами оцениваемых, практически отсутствует. Так, например, большинство предложений, производственно-складской недвижимости приходится на г. Нижний Новгород. Как правило, предлагаются либо административно – производственные здания, включающие как административную часть, так и производственные площади, либо целые имущественные комплексы и производственно–складские базы. Объектами настоящей оценки являются объекты капитального строительства. Главной особенностью рынка недвижимости производственного назначения является большая разнородность и уникальность объектов производственного назначения, которые зачастую входят в состав

имущественных комплексов, что делает невозможным проведение расчетов в рамках сравнительного подхода, поскольку количество объектов внутри каждой из подгрупп назначений слишком мало.

При анализе информации об объектах также было выявлено, что чаще всего к продаже предлагается не объект недвижимости, а готовый бизнес (действующее производство и т.п.). В большей части объявлений отсутствует информация о земельном участке, на котором расположен предлагаемый к продаже объект капитального строительства, и его характеристиках (пакет прав, обременения, площадь). Цены предложений включают в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка, оборудования и других затрат на создание действующего бизнеса.

Таким образом, выявленные аналоги не отражают конкретную цену ОКСа, как такового.

Анализ уровня строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 698 с.
- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 422 с.
- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 1228 с.
- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 476 с.
- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 478 с.

3.1.2.2.8 Анализ рыночной информации: Сельскохозяйственное использование

В недвижимости сельскохозяйственного назначения наблюдается большая разнородность и уникальность объектов, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поскольку количество объектов внутри каждой из подгрупп назначений слишком мало.

Объекты недвижимости данного сегмента редко предлагаются на рынке к продаже и зачастую носят единичный характер. Чаще выступают в составе какого-либо имущественного комплекса. Имеющаяся рыночная информация о таких объектах не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставяемого на продажу коммерческого объекта.

Следует также отметить тот факт, что большую часть объектов-аналогов использовать для построения корректной модели не представляется возможным. Связано это в первую очередь с тем, что по части объектов отсутствует информация по ряду ценообразующих факторов, таких как местоположение, класс конструктивной системы, текущее состояние и прочие.

Репрезентативная база купли-продажи объектов данного назначения, содержащая необходимую информацию о характеристиках объекта капитального строительства, позволяющая сделать выводы о стоимости объекта, на дату оценки отсутствует.

Анализ же уровня строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 698 с.
- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 1228 с.
- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 476 с.
- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ Опцион», 2023. – 766 с.

3.2 Описание и обоснование подходов к выбору объекта недвижимости, основные характеристики вида использования которого соответствуют спросу и предложению в соответствующем сегменте рынка, в целях проведения оценочного зонирования

В соответствии с п. 33 Указаний в процессе определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, Исполнителем проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

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

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 в ценовых зонах в разрезе видов использования.

В соответствии с п. 36. Методических указаний определено, что ценовая зона – это часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические характеристики, а также местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, наличие подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений для типового объекта недвижимости должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной информации и информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

Для проведения оценочного зонирования Исполнителем, помимо рыночной информации, так же использовались карты градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки, установленных на территории муниципальных образований Нижегородской области на дату определения кадастровой стоимости и сами Правила землепользования и застройки, отражающие административно-территориальное деление, границы населенных пунктов, сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки, сведения о территориальных зонах, территориях общего пользования, в том числе дорожно-транспортной инфраструктуре.

В ходе проведения анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений о продаже жилых помещений (квартир), отнесенных к сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)». Таким образом, Исполнитель пришел к выводу о полноте и достаточности, а также качеству собранной информации для проведения оценочного зонирования для данной группы объектов недвижимости. Наибольшее количество предложений к продаже было зафиксировано в г. Нижний Новгород, г. Дзержинск, г. Бор, г. Кстово, г. Саров, г. Арзамас. В данных муниципальных образованиях можно отметить наибольшее количество ценовых зон.

Для районов, в которых отсутствуют предложения к продаже объектов, установить диапазон рыночных цен не представляется возможным. В таких случаях Указаниями регламентирован порядок определения ценовой зоны. Если установление средних цен в конкретной ценовой зоне не может быть проведено в силу значительного диапазона рыночных цен, для данной зоны может быть обозначен наиболее вероятный интервал цен.

При полном отсутствии рыночных данных или их недостаточности Исполнитель исходил из допущения, что для такого рода случаев существует возможность экстраполяции результатов, полученных для районов, по которым были определены ценовые зоны. Экстраполяция производилась с учетом ряда факторов косвенно влияющих на возникновение спроса в данном сегменте недвижимого имущества. К таким факторам можно отнести развитость района по уровню социально-экономического развития, удаленность от областного центра – г. Нижний Новгород. Совокупность данных факторов, влияющих на ценообразование, отражает конъюнктуру рынка, сложившуюся в данном районе и является предпосылкой для формирования спроса.

Далее представлено наглядное деление территории Нижегородской области на зоны в разрезе муниципальных и городских округов, на основании социально-экономических показателей, а также информации о рынке объектов недвижимости:

Ценовые зоны Нижегородской области

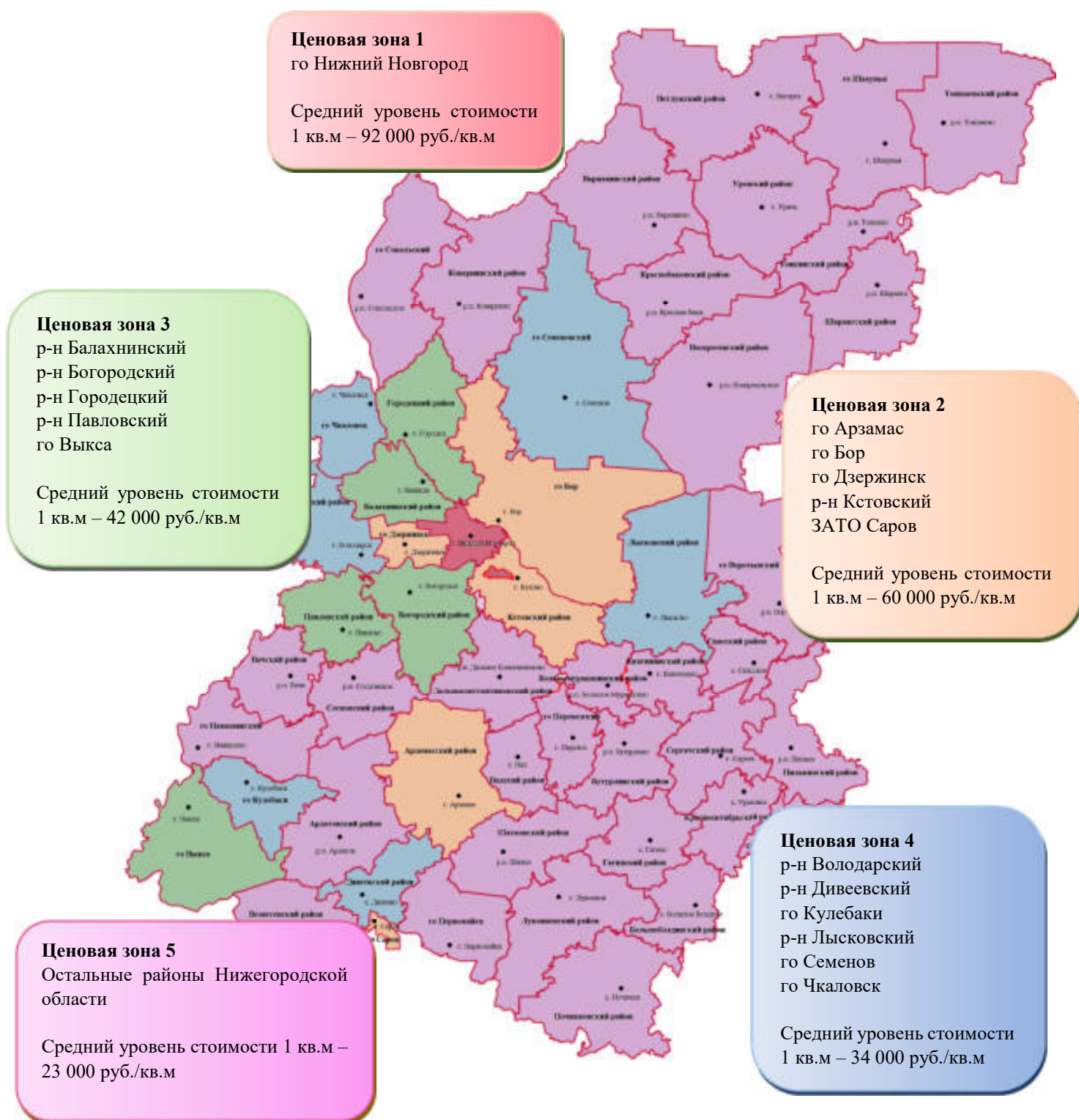


Рисунок 108 - Ценовые зоны в области

При проведении анализа рыночных цен отобраны характеристики жилых помещений соответствующего назначения (квартиры), на основании которых можно сгруппировать объекты оценки по типам, в результате выбран типовой объект представленный на рынке, соответствующий кодам: 02:050:0101 и 02:060:0101 объектов оценки.

По результатам проведенного анализа сформирован перечень территориальных единиц (кадастровых кварталов) содержащих среднюю удельную цену. Информация нанесена на картографическую основу, содержащую сведения о границах кадастровых кварталов. Территориальные единицы со схожими значениями удельных цен были отнесены к одной ценовой зоне с учетом требования 40.3 Методических указаний, при этом отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу площади, расположенных в различных зонах, должно быть не более 10 %.

В связи с достаточностью рыночных данных, собранных Исполнителями бюджетного учреждения, была проведена работа по формированию ценовых зон на территории столицы субъекта – г. Нижний Новгород (9717 объект, соответствующий описанию типового), а также на территории населенных пунктов, отнесенных к подгруппе крупных городских населенных пунктов: г. Дзержинск (2088 объект), г. Бор (735 объект), г. Кстово (904 объект), г. Саров (297 объект), г. Арзамас (1066 объект).

Территория г. Нижний Новгород была разделена на 4 ценовых зоны. Графическая схема ценовых зон на территорию Нижнего Новгорода представлена на рисунке ниже. Границы ценовых зон определяются по цветовой окраске, которая указывает на различные ценовые диапазоны.

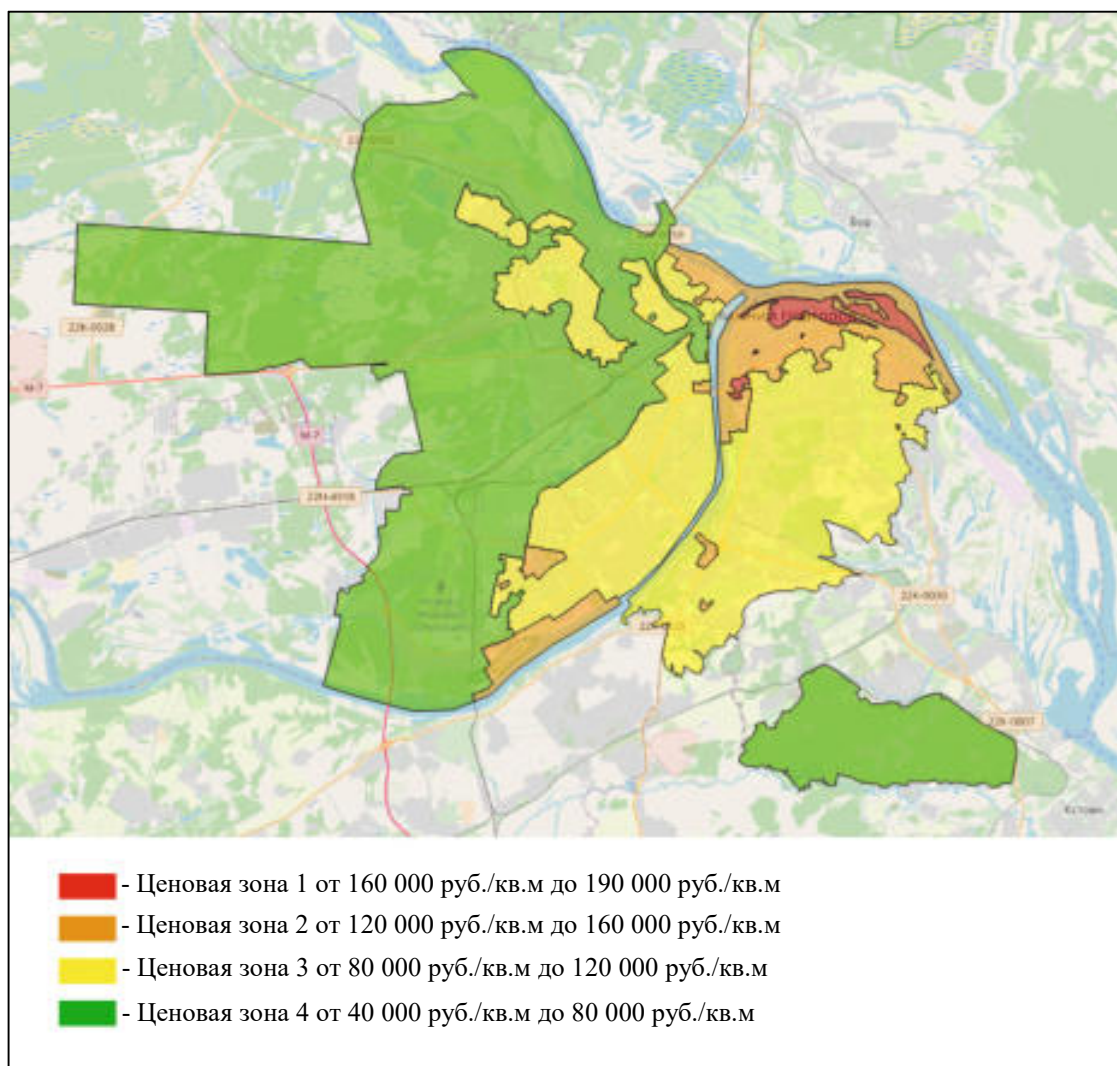


Рисунок 109 - Ценовые зоны г. Нижний Новгород

Первый сегмент (Ценовая зона 1) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне от 160000 до 190000 рублей за 1 кв. м. Данный сегмент представлен объявлениями о продаже квартир, расположенными в историческом центре г. Н. Новгород.

Второй сегмент (Ценовая зона 2) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне от 120000 до 160000 рублей за 1 кв.м. Данный сегмент объявления о продаже квартир, расположенными в административном центре г. Н. Новгород.

Третий сегмент (Ценовая зона 3) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне от 80000 до 120000 рублей за 1 кв. м. Данный сегмент представлен предложениями о продаже квартир, характеризующихся наиболее выгодным местоположением в спальнях районах г. Н. Новгород.

Четвертый сегмент (Ценовая зона №4) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне от 40000 руб. до 80000 рублей за 1 кв. м. Данный сегмент представлен предложениями о продаже квартир, характеризующихся наиболее удаленными от центров деловой активности территориями спальных районов г. Н. Новгород, близостью к промышленным объектам, а также окраинам города.

В крупных городских населенных пунктах Нижегородской области, таких как г. Дзержинск, г. Бор, г. Арзамас, г. Кстово, г. Саров было проведено оценочное зонирование и сформированы ценовые зоны внутри этих населенных пунктов. На их территории было установлено от 2 до 5 ценовых зон:

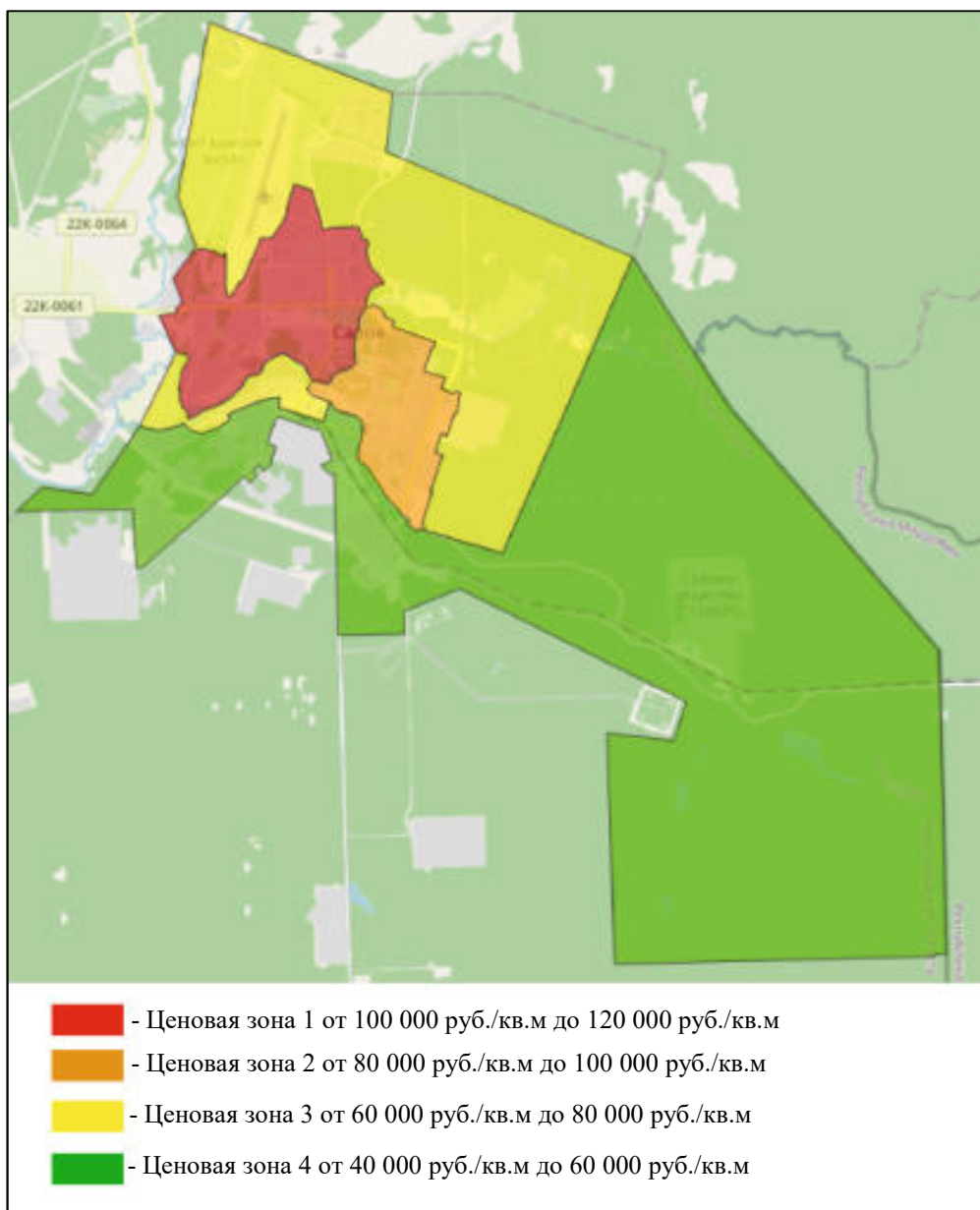


Рисунок 110 - Ценовые зоны г. Саров

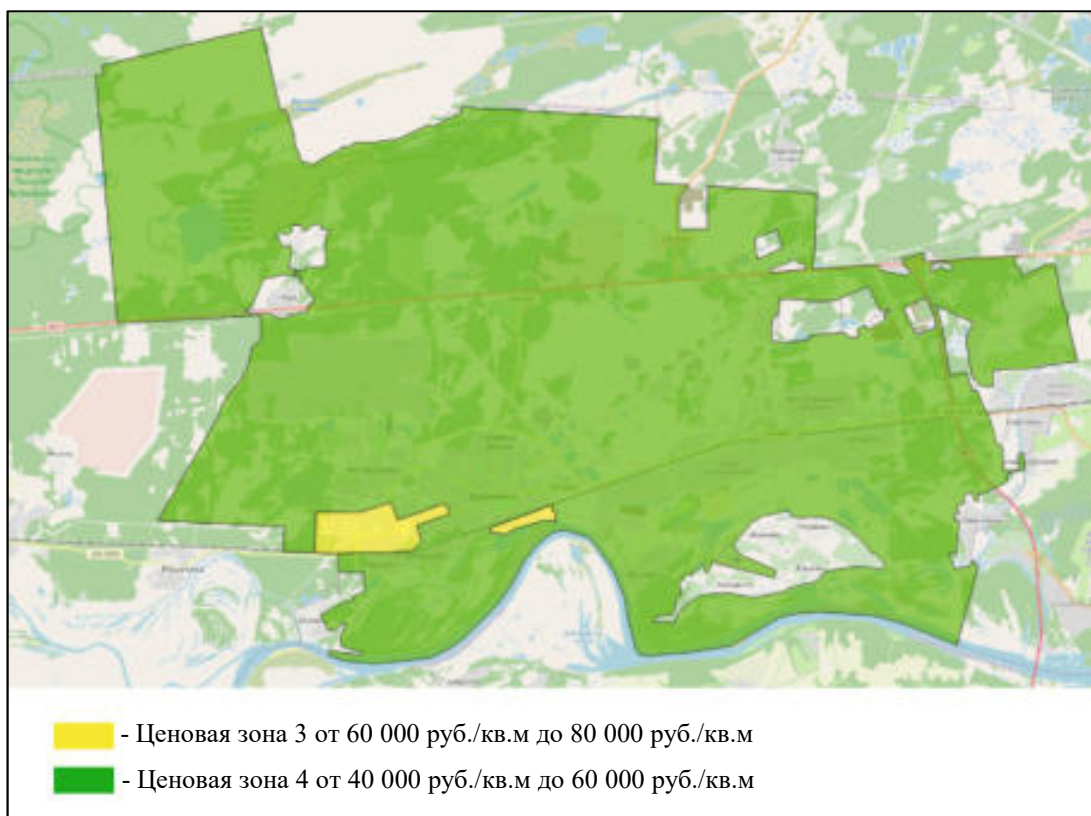


Рисунок 111 - Ценовые зоны г. Дзержинск

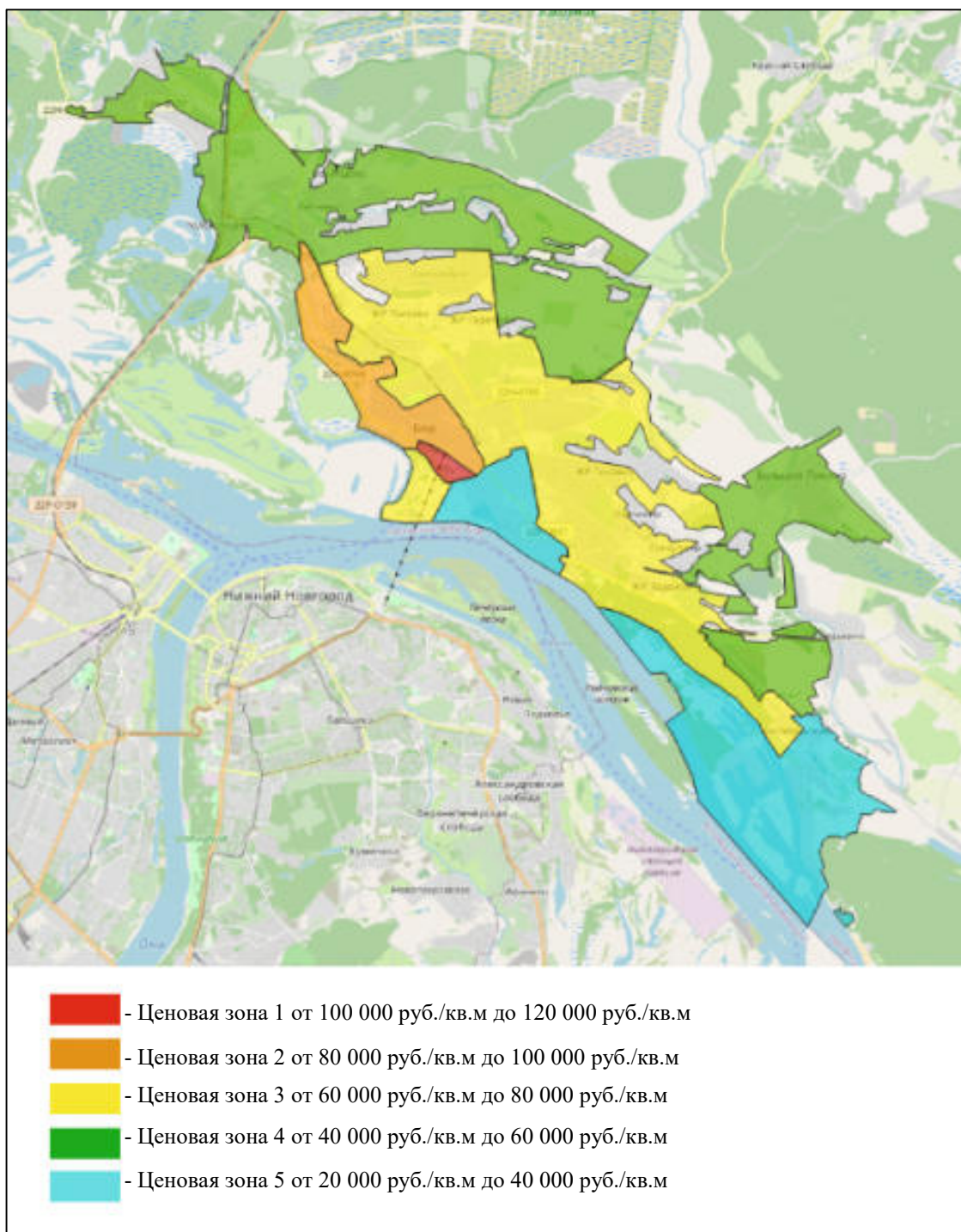


Рисунок 112 - Ценовые зоны г. Бор

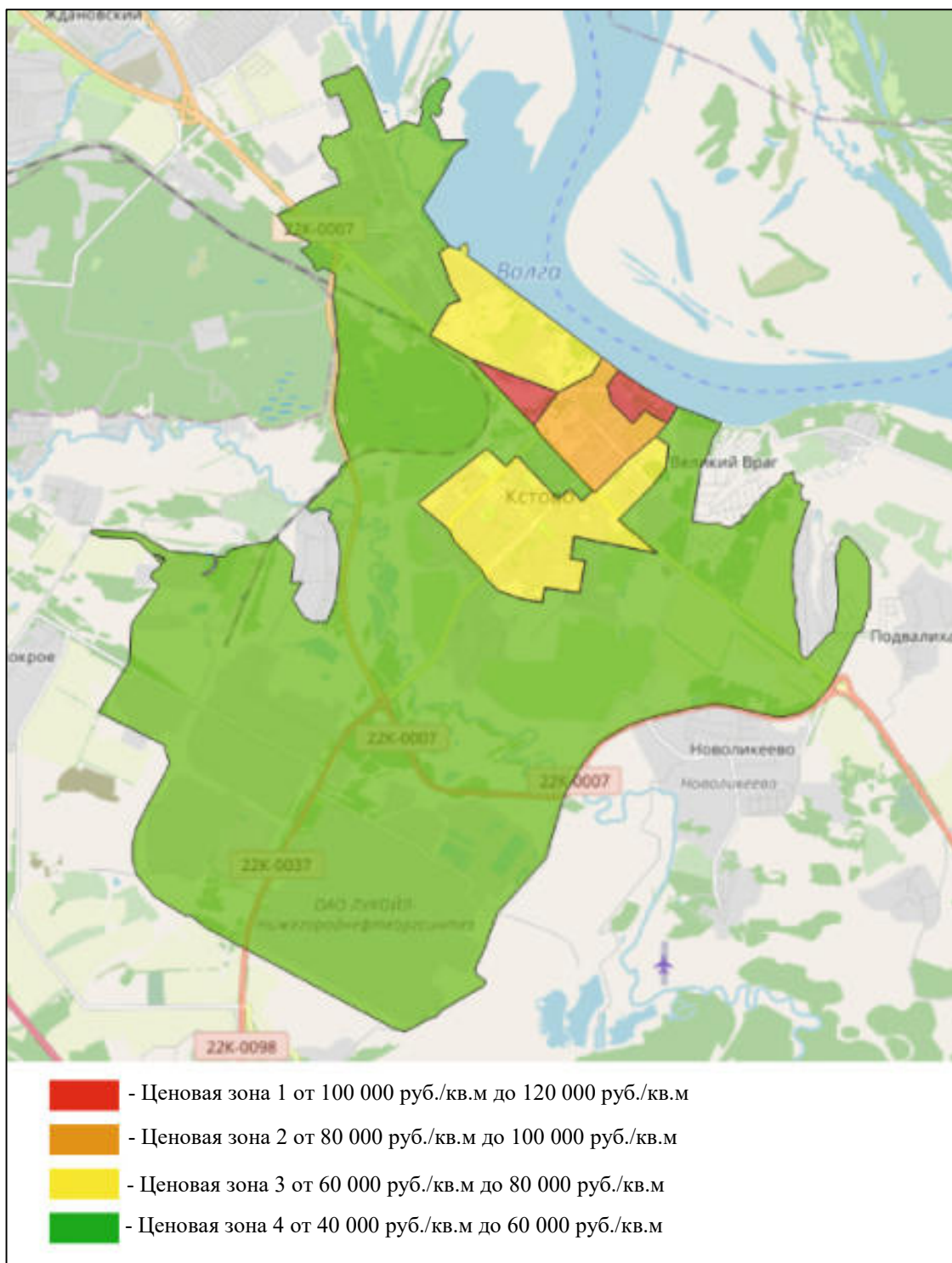


Рисунок 113 - Ценовые зоны г. Кстово

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

В соответствии с п. 55 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

Группировка объектов недвижимости должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и быть основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого исследуемого объекта недвижимости (п. 56 Методических указаний).

При этом не допускается отнесение одного объекта недвижимости к двум и более группам (подгруппам).

Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены к одной группе с объектами недвижимости, строительство которых завершено (п. 56 Методических указаний).

Для целей проведения группировки объектов Исполнителем была использована двухэтапная многоуровневая группировка. При многоуровневой группировке группы второго уровня и ниже называются подгруппами (расчетными подгруппами).

При проведении группировки выбор показателей для отнесения объектов недвижимости к соответствующим группам (подгруппам) основывается на виде использования объектов недвижимости, указанных в Перечне; фактического использования объекта капитального строительства, а так же фактического использования земельного участка и расположенных на нем зданий (сооружений) согласно п. 9 Указаний - определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

На первом этапе группировки объектам оценки был присвоен код объекта в соответствии с п. 56.1 Методических указаний.

Код объекта присваивался согласно следующему правилу:

XX:УУУ:ZZZZ...ТТ,

где:

XX:УУУ – сегмент - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний, который определяется на основе вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположены сооружения, ОНС, здания или расположенные в них помещения, машино-места, в соответствии с Приложением № 1.

Коды расчета вида использования были присвоены объектам в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, представленных в Перечне.

Для объектов оценки, у которых в Перечне отсутствовала информация о земельном участке, в пределах которого расположен объект, код присваивался в соответствии функциональным назначением объекта, установленным номером подгруппы по приложению №2 к Указаниям;

ZZZZ - обязательный номер подгруппы, назначаемый для целей Указаний в соответствии с Приложением № 2. При этом указанный в Приложении № 2 перечень функциональных групп и подгрупп был дополнен Исполнителем кодом 0107 – «Дома малоэтажные многоквартирной жилой застройки».

При проведении группировки объектов оценки было принято решение отказаться от использования некоторых подгрупп ввиду отсутствия в сведениях ЕГРН, переданных в

Бюджетное учреждение, информации необходимой для классификации многоквартирных жилых домов в соответствии с предусмотренными Приложением №2 к Методическим указаниям подгруппами объектов (например, подгруппы 0103-0106).

Присвоение номера подгруппы проводилось в отношении зданий, сооружений, ОНС (родительских объектов) на основании сведений о функциональном назначении объекта, содержащихся в Перечне объектов оценки по состоянию на дату оценки и дополнительных сведений, имеющихся в распоряжении Исполнителя, полученных при подготовке к проведению ГКО, а далее наследовалось входящим в их состав помещениям и машино-местам.

Для помещений и машино-мест, у которых в Перечне отсутствовала информация о родительском объекте, номер подгруппы присваивался на основании сведений о функциональном назначении самого объекта;

ГТ - номер подгруппы (расчетной подгруппы) по порядку наибольшего уровня. Данный номер определялся на втором этапе группировки.

На втором этапе объекты были объединены в группы (подгруппы), отражающие назначение и виды объектов недвижимости.

Было выделено 11 основных групп:

Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки).

Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы).

Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта.

Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения.

Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения.

Группа 6. Административные и бытовые объекты.

Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений.

Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты.

Группа 9. Прочие объекты.

Группа 10. Сооружения.

Группа 11. Машино-места.

3.3.1 Группа 1. «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»

Объекты 1 группы представляют собой многоквартирные жилые здания, отнесенные к кодам подгрупп 0100, 0101, 0102, 0107, а также помещения, входящие в их состав.

Таким образом к объектам 1 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)		
Дома жилые экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир)	0101	Объекты с наименованием «Многоквартирный дом», «Жилой дом»,» высотой 4 этажа (включительно) и выше, с назначением многоквартирный дом и (или) жилое/жилое строение, имеющие в составе только жилые помещения; Объекты с некорректным наименованием или с отсутствием наименования, высотой 4 этажа (включительно) и выше, с назначением многоквартирный дом и (или) жилое/жилое строение, имеющие в составе только жилые помещения; Помещения с назначением «Жилое», при отсутствии привязки к родительскому объекту и (или) имеющие привязку к нежилому зданию, у которых невозможно однозначно определить группу по совокупности характеристик.
Дома жилые со встроенными нежилыми помещениями	0102	Объекты с наименованием «Многоквартирный дом», «Жилой дом», высотой 4 этажа (включительно) и выше, с назначением многоквартирный дом и (или) жилое/жилое строение, имеющие в составе жилые и нежилые помещения; Объекты с некорректным наименованием или с отсутствием наименования, высотой 4 этажа (включительно) и выше, с назначением многоквартирный дом и (или) жилое/жилое строение, имеющие в составе жилые и нежилые помещения;
Дома малоэтажные многоквартирной жилой застройки	0107	Объекты с наименованием «Многоквартирный дом», «Жилой дом» с назначением многоквартирный дом и (или) жилое/жилое строение, имеющие в составе свыше 4-х квартир этажностью до 4 этажей; Объекты с наименованием «Многоквартирный дом», «Жилой дом» с назначением многоквартирный дом и (или) жилое/жилое строение, имеющие в составе свыше 4-х квартир этажностью до 4 этажей, расположенные на земельном участке с кодом расчета вида использования 02:013 и 02:014.

Объекты недвижимости 1 группы были разбиты на подгруппы (расчетные подгруппы) по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенные строительства.

2. В зависимости от местоположения:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;
- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

В подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить до уровня дома;
- возможно установить до уровня улицы;
- возможно установить до уровня кадастрового квартала.

При этом для объектов, расположенных в населенных пунктах, численностью до 1 тысячи человек, отнесенных в подгруппу объектов, точное местоположение которых возможно установить, допустимым является установление местоположения до уровня населенного пункта.

К подгруппе объектов, точное местоположение которых невозможно установить, относятся объекты, местоположение которых:

- возможно установить только до уровня населенного пункта, за исключением населенных пунктов численностью до 1 тысячи человек;
- возможно установить только до уровня муниципального образования;
- возможно установить только до уровня субъекта Российской Федерации.

При этом объекты, расположенные в сельских населенных пунктах, относить в подгруппу объектов, точное местоположение которых невозможно установить, недопустимо в случае, когда местоположение возможно установить до уровня населенного пункта.

3. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;
- помещения.

4. В зависимости от уровня социально-экономического развития, оценочного зонирования и иных факторов разделение на группы (подгруппы) производилось по принципу:

- объекты, расположенные в столице субъекта РФ – г. Нижний Новгород;
- объекты, расположенные в крупных городских населенных пунктах – г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Арзамас, г. Саров - Крупные ГНП;
- объекты, расположенные в районных центрах муниципальных образований и объекты, расположенные в прочих населенных пунктах данных районов.

5. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.2 Группа 2. «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)»

Объекты данной группы представляют собой жилые дома с помещениями в них, предназначенные для проживания одной/двух семей, садовые дома, дачные дома, а также объекты вспомогательного назначения.

К объектам 2 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Таблица 46

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)		
Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)	0201	Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы)
Дома индивидуальные	0202	Объекты с наименованием «Жилой дом», «Индивидуальный жилой дом», «Частный жилой дом», «Объект индивидуального жилищного строительства», «1/2 часть жилого дома», «Часть жилого дома», «Здание» и т.п. с назначением жилой дом/жилое строение/жилое, с этажностью не более чем 3 (включительно) этажа; Объекты с наименованием «Дом животновода», «Бригадный дом», «Дом рыбака» и т.д. с назначением жилой дом/жилое строение/жилое; Объекты с некорректным наименованием или с отсутствием наименования, с назначением жилое/жилой дом/жилое строение, расположенные на земельном участке с кодом расчета вида использования 02:010, 02:020, 02:030; Объекты с наименованием «Многоквартирный дом» назначение жилое/жилое строение, этажностью не более чем 3 этажа, имеющие в составе не более 2 квартир, а так же расположенные на земельном участке с кодом вида расчета 02:010, 02:011, 02:030
Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах)	0204	Коттеджи
Садовые дома	0206	Объекты недвижимости с наименованием «Садовый дом» с назначением жилое или нежилое; Объекты недвижимости с наименованием «Дом», «Жилой дом», «Дачный дом», с назначением жилое или нежилое, расположенные на территории садоводческих, огороднических товариществ.
Туалеты, летние душевые	0207	

Объекты недвижимости 2 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;

- помещения.

3. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.3 Группа 3. «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Объекты 3 группы представляют собой объекты для хранения автотранспорта и иного транспорта, в том числе гаражи (индивидуальные и кооперативные), автостоянки, крытые парковки, парковочные места и т.д.

К объектам 3 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Таблица 47

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта		
Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды)	0301	Открытые автостоянки автомобилей
Гаражи индивидуальные, отдельно стоящие	0302	Объекты с наименованием «Гараж», «Индивидуальный гараж», расположенные на земельном участке с кодом вида расчета 02:010, 02:020, 02:030; Объекты с наименованием «Гараж», «Индивидуальный гараж», при отсутствии в Перечне сведений о земельном участке, на котором они располагаются и идентифицирующего признака.
Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи)	0303	Объекты с наименованием «Бокс», «Гаражный бокс», «Здание бокса», при отсутствии в Перечне сведений о земельном участке, на котором они расположены; Объекты с наименованием «Гараж», «Здание», «Нежилое здание», имеющие связь с земельным участком с кодом вида расчета 04:092, или имеющие в адресных характеристиках (адрес, неформализованное описание) указание на расположение объекта в гаражном массиве, гаражно-строительном кооперативе.
Паркинги	0304	Объекты недвижимости, представляющие собой крытые стоянки для автомобилей, стоянки (гаражные боксы), расположенные на первых, в подвальных и цокольных этажах многоквартирных домов, торговых центров
Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей	0305	Объекты с наименованием «Гараж», «Ведомственный гараж», «Здание гаража» и т.п., при отсутствии идентифицирующих признаков (для легковых автомобилей/грузовых автомобилей/спецтехники), подгруппы 0305 или 0306 присваивались после дополнительного анализа вида разрешенного использования земельного участка на котором расположено здание или при отсутствии данных о земельном участке, использовались данные картографических материалов из открытых источников
Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов	0306	Объекты с наименованием «Гараж», «Ведомственный гараж», «Здание гаража» и т.п., при отсутствии идентифицирующих признаков (для легковых автомобилей/грузовых автомобилей/спецтехники), подгруппы 0305 или 0306 присваивались после дополнительного анализа вида разрешенного использования земельного участка на котором

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
		расположено здание или при отсутствии данных о земельном участке, использовались данные картографических материалов из открытых источников
Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин	0307	Для спецтехники, сельхозтехники, пожарное депо
Открытые стоянки водного транспорта	0308	
Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги)	0309	
Гаражи производственные, ведомственные для водного транспорта (эллинги)	0310	
Открытые стоянки воздушного транспорта	0311	

Объекты недвижимости 3 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;
- помещения.

3. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.4 Группа 4. «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»

Объекты 4 группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение, прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

К объектам 4 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Таблица 48

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения		
Объекты свободного назначения, предназначенные для коммерческого использования	0400	Нежилые помещения, у которых отсутствует в Перечне связь с родительским объектом, входящие в состав Перечня объектов недвижимого имущества, в

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
		отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость; Объекты с наименованием «Нежилое здание», «Здание» и т.п. с назначением нежилое, расположенные на земельном участке с кодом вида расчета 04:010, 04:020, 04:030, 04:040, входящие в состав Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.
Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков	0401	Все торговые объекты, в т.ч. аптеки, пекарни с магазином, кулинарии, ритуальные услуги
Магазины 250 и более кв. м	0402	Все торговые объекты, в т.ч. аптеки, пекарни с магазином, кулинарии, ритуальные услуги
Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы	0403	Торговые комплексы, торговые центры, торгово-развлекательные объекты, торговые базы
Рынки	0404	
Торговые киоски, павильоны, ларьки	0405	
Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС)	0406	
Автомойки	0407	
Автосалоны	0408	
Рестораны	0409	
Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв. м (75 человек) и более	0410	
Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек)	0411	
Летние кафе	0412	

Объекты недвижимости 4 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;
- помещения.

3. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.5 Группа 5. «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения»

Объекты 5 группы представляют собой объекты недвижимости, предназначенные для временного проживания гостиничного типа: здания и помещения гостиниц и прочие места для временного проживания (отели, мотели), в том числе гостевые дома, а также объекты рекреационно - оздоровительного значения.

К объектам 5 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Таблица 49

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения		
Гостиницы: класс 2* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы	0501	Объекты недвижимости, имеющие наименование «Гостиница», «Отель», «Гостевой дом» и т.п. имеющие назначение жилое или нежилое, вне зависимости от расположения и класса
Гостиницы: класс 3*	0502	
Гостиницы: класс 4* и выше	0503	
Апарт-отели	0504	
Гостиницы, объекты коттеджного типа	0505	
Мотели	0506	
Общежития	0507	Объекты недвижимости с наименованием «Общежитие», с назначением жилое или нежилое; Помещения в общежитиях, имеющие наименование «комната», «квартира», «жилое помещение» и т.п., в независимости от назначения
Пансионаты	0508	
Базы отдыха	0509	Объекты недвижимости с наименованием «Здание», «Летний домик», «Спальный корпус», расположенные на земельном участке с кодом вида расчета 05:022 или имеющие в адресе указание «база отдыха»
Пионерские лагеря	0510	Детский лагерь, спортивный лагерь, спортивно-оздоровительный лагерь
Санатории	0511	
Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев	0512	
Главные корпуса пансионатов	0513	
Спальные корпуса пансионатов	0514	
Главные корпуса санаториев	0515	
Спальные корпуса санаториев	0516	
Кемпинги	0517	

Объекты недвижимости 5 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;
- помещения.

3. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.6 Группа 6. «Административные и бытовые объекты»

Объекты 6 группы представляют собой объекты делового и коммерческого назначения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающихся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению.

К объектам 6 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Таблица 50

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 6. Административные и бытовые объекты		
Банки	0601	
Бизнес-центры	0602	
Бытовые, административно-бытовые здания	0603	Административные здания, офисные здания, конторы
Административные корпуса заводов	0604	Заводоуправление
Лабораторные корпуса	0605	
Отделения полиции	0606	
Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв. м и более	0607	
Отделения связи, почта	0608	Здание связи, телеграф, радиоузел, отделение связи
Таможни	0609	

Объекты недвижимости 6 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;
- помещения.

3. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.7 Группа 7. «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»

К 7 группе относятся объекты материального сектора производства и не включают объекты услуг, торговли, науки.

К объектам 7 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Таблица 51

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений		
Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м	0701	Объекты, расположенные на производственных территориях
Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте)	0702	
Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м	0703	КПП
Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м	0704	Объекты, расположенные на производственных территориях
Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства	0705	Объекты с наименованием «Свинарник», «Коровник», «Животноводческий комплекс», «Ферма», «Нежилое здание». «Теплица» и т.п., расположенные на земельном участке с кодом вида расчета 01:180,01:010
Трансформаторные подстанции	0706	
Электроподстанции	0707	
Энергоблоки	0708	
Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ)	0709	
Котельные	0710	
Здания тепловых пунктов	0711	
Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты	0712	
Станции газораспределительные и газорегуляторные	0713	
Пункты газораспределительные и газорегуляторные	0714	
Насосные станции	0715	
Водопроводные станции	0716	
Водозаборные узлы и сооружения	0717	
Водомерные узлы	0718	
Павильоны над скважинами	0719	

Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры	0720	
Автоматические телефонные станции (АТС)	0721	
Мастерские	0722	
Складские здания, кроме ангаров	0723	Овощехранилище, картофелехранилище, зерносклад, зернохранилище, складские здания
Здания очистных сооружений	0724	
Весовые автомобильные	0725	
Весовые железнодорожные	0726	
Здания ангарного типа	0727	
Холодильники	0728	
Здания гидросооружений	0729	
Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы	0730	Автомастерские, шиномонтаж, сервисный центр
Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов	0731	
Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные	0732	

Объекты недвижимости 7 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;
- помещения.

3. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.8 Группа 8. «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты»

Объекты 8 группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии и пр. объекты социальной структуры.

К объектам 8 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты		
Ветеринарные объекты	0801	Ветлечебницы, ветстанции
Питомники, гостиницы для животных	0802	Вольеры, щенятник
Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных)	0803	
Музеи	0804	
Памятники архитектурные, монументы	0805	
Спортивные комплексы	0806	
Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы	0807	Спортзал, здание тренажерного зала, спортивный корпус
Стадионы, трибуны	0808	
Теннисные корты	0809	Теннисные клубы
Тиры	0810	
Фитнес-центры	0811	Фитнес-центры
Крытые катки	0812	
Бассейны для плавания	0813	
Яхт-клубы	0814	
Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки	0815	
Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни	0816	
Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству)	0817	
Кинотеатры	0818	
Киностудии	0819	
Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки	0820	
Детские сады, ясли, ясли-сады	0821	
Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов	0822	
Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища	0823	
Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты	0824	
Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты	0825	ФАП, фельдшерско-акушерский пункт

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Крематории	0826	
Комплексы аттракционов отдельно стоящие	0827	
Аквапарки	0828	
Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни	0829	Фотосалон, мастерские бытовые (по ремонту), салон красоты, химчистки
Бани общественные от 150 кв. м, до 1000 кв. м (до 100 человек), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 человек) и более	0830	Бани, за исключением бань, расположенных на земельном участке с кодом вида расчета 02:010, 02:020, 02:030
Туалеты общественные	0831	
Морги	0832	Патологоанатомические отделения
Интернаты	0833	Детские дома, дом ребенка, школа-интернат
Изоляторы	0834	Здание карантина, медизолятор
Исправительные заведения	0835	
Казармы	0836	
Государственные научные центры	0837	
Проектные институты, конструкторские бюро	0838	
Научно-исследовательские институты	0839	Научные корпуса
Обсерватории	0840	
Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры	0841	
Дома престарелых	0842	
Дома инвалидов	0843	
Автовокзалы	0844	
Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы	0845	
Порты (вокзалы)	0846	Морской вокзал, причалы
Вокзалы железнодорожные	0847	
Станции железнодорожные	0848	
Станции метрополитена	0849	Станция метро
Вокзалы речные	0850	
Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные	0851	Автостанции, остановочный пункт, транспортно-пересадочный узел
Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа	0852	Здание пассажирское, пассажирский павильон, багажная

Объекты недвижимости 8 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;
- помещения.

3. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.9 Группа 9. «Прочие объекты»

В 9 группу были также отнесены объекты, не вошедшие в другие группы, в том числе объекты, назначение которых не установлено.

К объектам 9 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Таблица 53

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 9. Прочие объекты		
Объекты гражданской обороны	0901	Бомбоубежище, защитное сооружение гражданской обороны, объект ГО
Погреба	0902	
Подвалы	0903	
Сараи	0904	
Санитарные пропускники	0905	Дезбарьер, санпропускник
Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы	0906	Метеостанции, метеорологическая станция
Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно	0907	Хозблоки, хозпостройки, вспомогательные и подсобные помещения, пристройки, кладовые, навесы, здания для содержания домашних животных; Объекты недвижимости с наименованием «Баня», «Теплица», «Кухня», расположенные на земельном участке с кодом вида расчета 02:010, 02:020, 02:030; Объекты с противоречивыми характеристиками, (наименованием «Жилое здание» с назначением нежилое); Объекты с наименованием «Дорога», «Проезд», «Открытая площадка», с видом объекта –здание;

Объекты недвижимости 9 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от вида объекта недвижимости:

- здания;
- помещения.

3. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.10 Группа 10. «Сооружения»

К объектам 10 группы относятся объекты с кодами подгрупп, представленными в таблице:

Таблица 54

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Группа 10. Сооружения		
Аттракционные сооружения	1001	
Башни	1002	Силосные башни, сенажные башни, водонапорные башни, башня связи
Мачтовые сооружения, опоры, вышки	1003	Мачта осветительная, антенно-мачтовое сооружение, мачтовые конструкции
Беседки	1004	
Гидротехнические сооружения: набережные	1005	Пирс, причальная набережная, пирс
Эстакады	1006	
Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны	1007	Пожарный резервуар, емкость, выгребная яма
Бункеры	1008	
Навесы	1009	
Линии электропередач кабельные	1010	
Линии электропередач воздушные	1011	
Сети газораспределительные	1012	
Гидротехнические сооружения, за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных	1013	Плотина, дамба, шлюз
Сети канализационные, тоннельные коллекторы	1014	
Сети тепловые	1015	
Сети водопроводные	1016	
Сети канализационные без коллекторов	1017	Канализационный коллектор, ливневый коллектор
Фонтаны	1018	
Градирни	1019	
Сети инженерные технологические	1020	Технологический трубопровод
Сети тепловые: камеры теплосети подземные	1021	
Железнодорожные пути	1022	
Подкрановые пути	1023	
Тоннели	1024	Тоннельный переход, кабельные тоннели, проходной тоннель
Мосты	1025	
Сооружения связи линейно-кабельные	1026	Телефонная канализация, кабельные линии связи, наружные сети связи
Сети трубопроводов магистральные	1027	Магистральная теплотрасса, водонапорная магистраль
Переходы надземные	1028	
Переходы подземные	1029	
Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно	1030	Сооружение, учебный пункт, нефтеловушка, дымовая труба и т.п

Функциональная группа	Подгруппа	Допущения при группировке
Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия	1031	Автодорога, автостоянка, беговая дорожка, сооружение дорожного транспорта
Силосная траншея, яма	1032	
Скважина артезианская	1033	Скважина
Колодец	1034	
Водоемы и пруды	1035	Пожарный водоем, биологические пруды, искусственный водоем
Ограждение	1036	Забор, изгородь
Отстойник канализационный	1037	Септики, отстойники

Объекты недвижимости 10 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям:

1. В зависимости от степени готовности объекта:

- объекты, строительство которых завершено;
- объекты незавершенного строительства.

2. В зависимости от имеющихся данных о каждом объекте оценки разделение на группы производилось по принципу:

- объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками;
- объекты с неполными и противоречивыми характеристиками.

3.3.11 Группа 11. «Машино-места»

К 11 группе относятся все объекты с видом - Машино-место.

Результаты группировки объектов недвижимости приведены в Приложении 2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости П 2.3. Результаты группировки ОН (для каждого объекта недвижимости).

Допущения: При группировке объектов недвижимости Исполнитель руководствовался комплексной информацией и в каждом конкретном случае принимал решение в зависимости от объема и характера предоставленной информации.

Основанием для присвоения номера группы (отнесения объектов оценки в ту или иную группу) служили данные о виде объекта недвижимости, его назначении, наименовании, описательном адресе и пр. Косвенными данными, позволяющими отнести объект к той или иной группе, служили данные о площади объектов, материале ограждающих конструкций, этажности объектов и пр.;

Определяющими при отнесении объекта недвижимости в группу/подгруппу являются сведения, представленные в графе «Наименование» и «Назначение объекта»;

При отсутствии информации о наименовании и назначении объектов недвижимости для присвоения кода использовалась информация о виде разрешенного использования земельного участка, на котором они располагаются;

В случае невозможности однозначного отнесения объекта оценки – помещения в ту или иную группу, группа определена исходя из группы объекта оценки – здания, в котором расположено данное помещение.

В случае выявления противоречий в учетных характеристиках объектов специалистами Учреждения были использованы дополнительные источники: публичная

кадастровая карта Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/>), открытые интернет-источники (сервисы «Яндекс.Карты» и «Яндекс.Панорама» (<http://maps.yandex.ru>), сервис «Гугл.Карты» и «Гугл.Панорама» (<https://www.google.ru/maps>), онлайн-сервис 2ГИС (<https://2gis.ru/>) и др., на основании сведений которых сотрудниками Учреждения было принято обоснованное решение отнесения объектов с противоречивыми характеристиками в ту или иную группу (подгруппу).

Описание сформированных групп/подгрупп представлено в таблице ниже:

Таблица 55 - Описание сформированных групп/подгрупп

Группа	№ Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Подгруппы	Наименование	№Подгруппы	Муниципальные районы/ Городские округа/населенные пункты	№Подгруппы	Наименование				
1 группа. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки) (в т.ч. подгруппы: 0101, 0102, 0107)	1.1.	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	1.1.1.	Объекты, точное местоположение которых определено	1.1.1.1.	Помещения	1.1.1.1.1.	Жилые	1.1.1.1.1.1.	г. Нижний Новгород	1.1.1.1.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками				
											1.1.1.1.1.1.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками				
									1.1.1.1.2.	Крупные ГНП	1.1.1.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками				
											1.1.1.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками				
									1.1.1.1.3.	Прочие НП	1.1.1.1.3.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками				
											1.1.1.1.3.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками				
									1.1.1.1.2.	Нежилые	-	-	-	-	-	
									1.1.1.2.	Здания	-	-	-	-	1.1.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
															1.1.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками
									1.1.2.	Объекты, точное местоположение которых не определено	-	-	-	-	-	-
	1.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

Группа	№ Под группы	Наименование	№ Под группы	Наименование	№ Под группы	Наименование	№ Под группы	Наименование	№ Под группы	Муниципальные районы/ Городские округа/населенные пункты	№ Под группы	Наименование
	1.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) (в т.ч. подгруппы: 0201, 0202, 0204, 0206, 0207)	2.1.	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	2.1.1	Здания	-	-	-	-	2.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
					2.1.1.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками						
	2.1.2	Помещения	-	-	-	-	2.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками (есть связь с «родителем»)				
							2.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками (нет связи с «родителем»)				
	2.2	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта (в т.ч. подгруппы: 0301, 0302, 0303, 0304, 0305, 0306, 0307, 0308, 0309, 0310, 0311)	3.1	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	3.1.1	Здания	-	-	-	-	3.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
					3.1.1.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками						
	3.1.2	Помещения	-	-	-	-	3.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками (есть связь с «родителем»)				

Группа	№ Под группы	Наименование	№ Под группы	Наименование	№ Под группы	Наименование	№ Под группы	Наименование	№ Под группы	Муниципальные районы/ Городские округа/населенные пункты	№ Под группы	Наименование	
											3.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками (нет связи с «родителем»)	
	3.2	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 группа. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения (в т.ч. подгруппы: 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0407, 0408, 0409, 0410, 0411, 0412)	4.1	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	4.1.1	Здания	-	-	-	-	4.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками	
					4.1.2	Помещения	-	-	-	-	4.1.2.1	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками (есть связь с «родителем»)	
	4.2	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	4.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Группа	№ Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Подгруппы	Наименование	№Подгруппы	Муниципальные районы/ Городские округа/населенные пункты	№Подгруппы	Наименование
5 группа. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения (в т.ч. подгруппы: 0501, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508, 0509, 0510, 0511, 0512, 0513, 0514, 0515, 0516, 0517)	5.1.	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	5.1.1	Здания	-	-	-	-	5.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
					5.1.1.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками						
					5.1.2	Помещения	-	-	-	5.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками (есть связь с «родителем»)	
					5.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками (нет связи с «родителем»)						
	5.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 группа. Административные и бытовые объекты (в т.ч. подгруппы: 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608, 0609)	6.1.	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	6.1.1	Здания	-	-	-	-	6.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
					6.1.1.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками						
					6.1.2	Помещения	-	-	-	6.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками (есть связь с «родителем»)	
					6.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками (нет связи с «родителем»)						

Группа	№ Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Подгруппы	Наименование	№Подгруппы	Муниципальные районы/ Городские округа/населенные пункты	№Подгруппы	Наименование
	6.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 группа. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений (в т.ч. подгруппы: 0701, 0702, 0703, 0704, 0705, 0706, 0707, 0708, 0709, 0710, 0711, 0712, 0713, 0714, 0715, 0716, 0717, 0718, 0719, 0720, 0721, 0722, 0723, 0724, 0725, 0726, 0727, 0728, 0729, 0730, 0731, 0732)	7.1.	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	7.1.1	Здания	-	-	-	-	7.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками
					7.1.1.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками						
	7.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	7.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками (есть связь с «родителем»)
											7.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками (нет связи с «родителем»)
	7.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		8.1.	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	8.1.1	Здания	-	-	-	-	8.1.1.1

Группа	№ Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Подгруппы	Наименование	№Подгруппы	Муниципальные районы/ Городские округа/населенные пункты	№Подгруппы	Наименование	
культуры и искусства, культурные объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты (в т.ч. подгруппы: 0801, 0802, 0803, 0804, 0805, 0806, 0807, 0808, 0809, 0810, 0811, 0812, 0813, 0814, 0815, 0816, 0817, 0818, 0819, 0820, 0821, 0822, 0823, 0824, 0825, 0826, 0827, 0828, 0829, 0830, 0831, 0832, 0833, 0834, 0835, 0836, 0837, 0838, 0839, 0840, 0841, 0842, 0843, 0844, 0845, 0846, 0847, 0848, 0849, 0850, 0851, 0852)											8.1.1.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками	
					8.1.2	Помещения	-	-	-	-	8.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками (есть связь с «родителем»)	
												8.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками (нет связи с «родителем»)
	8.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	8.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 группа. Прочие объекты (в т.ч. подгруппы: 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907)	9.1.	Объекты завершенного строительства (ОЗС)	-	-	9.1.1	Здания	-	-	-	-	9.1.1.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками	
												9.1.1.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками
					9.1.2	Помещения	-	-	-	-	9.1.2.1	Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками (есть связь с «родителем»)	
											9.1.2.2	Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками (нет связи с «родителем»)	
	9.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Группа	№ Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Под группы	Наименование	№Подгруппы	Наименование	№Подгруппы	Муниципальные районы/ Городские округа/населенные пункты	№Подгруппы	Наименование
	9.3	Объекты, КС которых установлена в размере рыночной	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 группа. Сооружения (в т.ч. подгруппы: 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037)	10.1.	Сооружения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10.2.	Объекты незавершенного строительства (ОНС)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 группа Машино-места (в т.ч. подгруппы: 0304)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Количество объектов недвижимости, подлежащих оценке, в разрезе групп приведено в следующей таблице.

Таблица 56 - Количество объектов недвижимости в разрезе групп

Функциональная группа	Здание	Помещение	ОНС	Сооружение	Машино-место	Итого
Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	39656	1279794	141	0	0	1319591
Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	650159	71873	2912	0	0	724944
Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	100516	76981	158	0	0	177655
Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	11507	6337	130	0	0	17974
Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	5577	8545	53	0	0	14175
Группа 6. Административные и бытовые объекты	6622	8066	52	0	0	14740
Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	50877	16545	348	0	0	67770
Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	12886	7674	87	0	0	20647
Группа 9. Прочие объекты	29821	7166	394	0	0	37381
Группа 10. Сооружения	0	0	89	90574	0	90663
Группа 11. Машино-места	0	0	0	0	4776	4776
Итого	907621	1482981	4364	90574	4776	2490316

3.4 Информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке

В соответствии с пунктом 27 Методических указаний примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении №3 к Указаниям. При этом отказ от рассмотрения указанных факторов должен быть обоснован.

По данным проведенного анализа рынка недвижимости Нижегородской области установлено, что стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Для объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке: зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, сооружений, машино-мест, расположенных на территории Нижегородской области, в соответствии с Методическими указаниями, были использованы следующие ценообразующие факторы, а также обоснован отказ от ряда из них.

В рассмотрении не участвовали ценообразующие факторы, приведенные в Приложении №3 к методическим указаниям под номерами 1-19, поскольку данные факторы применяются при оценке земельных участков.

Таблица 57 - Обоснование использования/отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями

№ п/п	Наименование ценообразующих факторов	Сведения об использовании фактора	Обоснование использования / отказа от использования ценообразующих факторов	Источник информации
1	Назначение	Используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки ОКС. Используемые названия фактора: Назначение здания, Назначение сооружения, Назначение помещения	Сведения ЕГРН
2	Наименование	Используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки ОКС.	Сведения ЕГРН
3	Вид использования	Используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки ОКС.	Сведения ЕГРН

4	Площадь, основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота)	Используется	<p>Использован как фактор, определяющий основную характеристику объекта. Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости и построении статистической (регрессионной) модели. Значение ценообразующего фактора, использованное в статистической (регрессионной) модели, стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, диапазоны подтверждены анализом рыночных данных, представленным в разделе 3.1.2.2 Отчета:</p> <table border="1" data-bbox="786 745 1206 936"> <thead> <tr> <th>Код</th> <th>Площадь</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>до 30</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>от 30 до 50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>от 50 до 90</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>от 90</td> </tr> </tbody> </table>	Код	Площадь	1	до 30	2	от 30 до 50	3	от 50 до 90	4	от 90	Сведения ЕГРН
Код	Площадь													
1	до 30													
2	от 30 до 50													
3	от 50 до 90													
4	от 90													
5	Плотность застройки земельного участка	Не используется	В перечне объектов оценки не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застройки земельного участка по всем объектам невозможно	-										
6	Плотность застроенности земельного участка	Не используется	В перечне объектов оценки не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застройки земельного участка по всем объектам невозможно	-										
7	Количество надземных этажей	Используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки ОКС. Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости.	Сведения ЕГРН										
8	Количество подземных этажей	Используется	Данный фактор оказывает значительное влияние на формирование стоимости объектов капитального строительства. Используется для группировки ОКС. Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости.	Сведения ЕГРН										

9	Этажность	Используется	<p>Используется при группировке и выборе объекта-аналога, при построении статистических (регрессионных) моделей оценки. Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости и построении статистической (регрессионной) модели.</p> <p>Используемые названия фактора: Этажность здания.</p> <p>Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, диапазоны подтверждены анализом рыночных данных, представленным в разделе 3.1.2.2 Отчета:</p> <table border="1" data-bbox="786 685 1206 880"> <thead> <tr> <th>Код</th> <th>Этажность здания</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>до 4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>от 5 до 9</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>от 10 до 11</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>от 12</td> </tr> </tbody> </table>	Код	Этажность здания	1	до 4	2	от 5 до 9	3	от 10 до 11	4	от 12	Сведения ЕГРН
Код	Этажность здания													
1	до 4													
2	от 5 до 9													
3	от 10 до 11													
4	от 12													
10	Этаж расположения	Используется	<p>Используется при группировке и выборе объекта-аналога, при применении затратного подхода. Учитывалось расположение помещения для применения корректировки.</p> <p>Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости</p> <p>Используемые названия фактора: Этаж расположения</p>	Сведения ЕГРН										
11	Материал основных несущих конструкций	Используется	<p>Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости и построении статистической (регрессионной) модели.</p> <p>Значение ценообразующего фактора стандартизировано, образованные подгруппы подтверждены анализом рыночных данных, представленным в разделе 3.1.2.2 Отчета:</p> <table border="1" data-bbox="786 1576 1206 1912"> <thead> <tr> <th>Код</th> <th>Материал стен</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Кирпичные, каменные, монолитные</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Панельные</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Из прочих материалов</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Деревянные, рубленые</td> </tr> </tbody> </table> <p>Используемые названия фактора: Материал стен, Класс конструктивной системы</p>	Код	Материал стен	1	Кирпичные, каменные, монолитные	2	Панельные	3	Из прочих материалов	4	Деревянные, рубленые	Сведения ЕГРН
Код	Материал стен													
1	Кирпичные, каменные, монолитные													
2	Панельные													
3	Из прочих материалов													
4	Деревянные, рубленые													

12	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство)	Используется	<p>Учен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости и построении статистической (регрессионной) модели.</p> <p>Используемые названия фактора: Год ввода или завершения строительства</p> <p>Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, диапазоны подтверждены анализом рыночных данных, представленным в разделе 3.1.2.2 Отчета:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Код</th> <th>Год ввода или завершения строительства</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>до 1940</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>от 1940 до 1960</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>от 1960 до 1980</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>от 1980 до 2000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>от 2000 до 2010</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>от 2010 до 2020</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>от 2020</td> </tr> </tbody> </table>	Код	Год ввода или завершения строительства	1	до 1940	2	от 1940 до 1960	3	от 1960 до 1980	4	от 1980 до 2000	5	от 2000 до 2010	6	от 2010 до 2020	7	от 2020	Сведения ЕГРН
Код	Год ввода или завершения строительства																			
1	до 1940																			
2	от 1940 до 1960																			
3	от 1960 до 1980																			
4	от 1980 до 2000																			
5	от 2000 до 2010																			
6	от 2010 до 2020																			
7	от 2020																			
13	Дата проведения капитального ремонта (реконструкции)	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.	-																
14	Дата проведения осмотра	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался.	-																
15	Капитальность объекта	Используется	Учен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости. Используемые названия фактора: Группа капитальности	Сведения ЕГРН																
16	Планировка	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-																
17	Наличие обременений (ограничений) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест	Не используется	В соответствии с п.11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с	-																

			законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными действующим законодательством Российской Федерации).	
18	Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия)	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
19	Линия застройки зданий, сооружений	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о ценообразующем факторе по объектам оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
20	Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер)	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
21	Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона)	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
22	Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения;	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-

	пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая)			
23	Категория, проектная мощность линейного объекта	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
24	Класс линейного объекта	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
25	Расположение земельного участка относительно линий электропередач	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
26	Протяженность земельных участков под линейными объектами	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
27	Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
28	Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался	-
29	Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам)	Не используется	Сведения в разрезе муниципальных районов (городских округов) области отсутствуют. В связи с чем данный фактор не использовался	-

30	Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам)	Не используется	Сведения в разрезе муниципальных районов (городских округов) области отсутствуют. В связи с чем данный фактор не использовался	-
31	Наличие в сельском населенном пункте магазина	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался	-
32	Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался	-
33	Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
34	Зоны особого режима использования в границах земельных участков	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
35	Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне	Не используется	Данные, представленные в перечне объектов оценки, не содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, в отношении части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался	-
36	Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался	-
37	Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости	Не используется	Анализ рынка не выявил существенного влияния данного фактора на стоимость объектов капитального строительства. В связи с чем данный фактор не использовался	-

Источники сведений о ценообразующих факторах

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

В соответствии с п. 28 Методических указаний, источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

- 1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам местного самоуправления;
- 2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки;
- 3) цифровые топографические планы и цифровые тематические карты;
- 4) архивы органов и организаций, осуществлявших государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию;
- 5) источники информации, представленные в информационных системах.

Информация о ценообразующих факторах собиралась в графическом или семантическом видах.

Графические ценообразующие факторы для городских населенных пунктов определялись на основе цифровых тематических карт.

В семантическом виде собиралась информация о ценообразующих факторах, которые имеют одинаковые значения в границах одного населенного пункта, муниципального образования, территории. К таким ценообразующим факторам относятся:

- Расстояние до центра столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород);
- Расстояние до центра муниципального образования;

Сведения о значениях ценообразующих факторов «Наименование административного района/города», «Наименование населенного пункта», «Описание местоположения», «Кадастровый квартал», «Назначение объекта», «Наименование объекта», «Материал стен», «Год постройки», «Этажность», «Этаж», «Площадь» представлены в составе Перечня объектов оценки.

Сведения о значениях ценообразующих факторов «Численность населения в населенном пункте», «Численность населения в муниципальном районе, городском округе», «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе» предоставлены Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области (а также данные с <https://nizhstat.gks.ru/>).

Также, в случае необходимости, были использованы материалы предыдущих туров государственных кадастровых оценок объектов, расположенных на территории Нижегородской области, проведенных бюджетным учреждением.

В целях получения информации о значениях ценообразующих факторов направлены письменные запросы «О предоставлении информации о значениях ценообразующих факторов для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» в адрес муниципальных образований Нижегородской области. При этом для целей оптимизации

сбора информации указанные план-схемы городских населенных пунктов, а также формы сбора семантической информации, могли содержать информацию о ценообразующих факторах, которая была получена из материалов предыдущих туров государственных кадастровых оценок.

Копии запросов и ответов на запросы (приложенная графическая и семантическая информация) приводятся в Приложении 1. Исходные данные\П 1.5 Исходные данные, использованные для определения значений ЦОФ/ 1.5.1. Органы местного самоуправления

Значение каждого фактора проставлено в единой размерности. Например, если фактор «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» учитывается в км., то значение фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа» для каждого объекта недвижимости также указывалось в км.

Информация формировалась в двух видах:

- слои цифровых тематических карт – для ценообразующих факторов, по которым было принято решение рассчитывать значения ценообразующих факторов на основе графической информации, сформированы Исполнителем в векторном формате (.shp) с использованием программного обеспечения «QGIS 3.26.2-Buenos Aires»;
- таблицы в формате MS Excel (*.xls) – для ценообразующих факторов, по которым информация о значениях ценообразующих факторов используется в семантическом виде.

Сформированные слои цифровых тематических карт приводятся в Приложении №1 к настоящему отчету (П1. Исходные данные\П 1.5 Исходные данные, использованные для определения значений ЦОФ\1.5.3. Слои цифровых тематических карт).

Для определения значений ценообразующих факторов объектов оценки сформированные слои цифровых тематических карт загружаются, и обрабатываются, в специальный программный комплекс - «ИС ГКО НО».

Расчет значений ценообразующих факторов по объектам оценки и объектам-аналогам в модуле «Геоданные» специального программного комплекса «ИС ГКО НО»:

- а) создание расчетного слоя;
- б) выбор метода расчета;
- г) расчет значений ценообразующих факторов.

Выбор метода расчета факторов является обязательным условием для расчета ценообразующих факторов стоимости для ОКС. Методы расчета, предлагаемые в программном комплексе:

- Ближайшее расстояние по прямой;
- Ближайшее расстояние по графу дорожной сети;
- Принадлежность (вхождение в границы объекта картографического слоя);
- Пересечение (пересечение с объектами картографического слоя);

- Количество объектов слоя в радиусе от объекта недвижимости;
- Ближайший объект (по прямой);
- Ближайший объект (по графу дорожной сети).

Выбор методов расчета значений, ценообразующих факторов, использованных в моделях, представлен в таблице ниже:

Таблица 58

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Метод расчета
1	Ценовая зона в городе	Принадлежность (вхождение в границы объекта картографического слоя)
2	Районы города	Принадлежность (вхождение в границы объекта картографического слоя)
3	Расстояние до административного центра	Ближайшее расстояние по прямой

3.5 Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

На основе проведенного анализа информации о рынке объектов недвижимости, информации о внешней среде объектов недвижимости, анализа локального местоположения оцениваемых объектов недвижимости и непосредственно информации об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках в расчетах использовались ценообразующие факторы, не указанные в Приложении № 3 к Методическим указаниям, так как были выявлены характеристики, по которым объекты отличаются друг от друга, что в свою очередь оказывает существенное влияние на их стоимость.

Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями, приведено в следующей таблице.

Таблица 59 - Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями

Наименование ценообразующих факторов	Обоснование использования	Источник информации
Районы города	Ценообразующий фактор является одним из основных факторов, характеризующих местоположение объекта недвижимости на территории г. Нижний Новгород. Обоснование использования приведено в п. 3.1.2.2.1 настоящего Отчета. Учтен при построении статистической (регрессионной) модели.	Слои цифровых тематических карт, подготовленные Исполнителем на основании данных публичной кадастровой карты, картографического

Наименование ценообразующих факторов	Обоснование использования	Источник информации															
	<p>Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами:</p> <table border="1" data-bbox="528 421 1118 779"> <thead> <tr> <th>Районы города</th> <th>Группа районов</th> <th>Код</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Нижегородский</td> <td>Центральный район</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Советский, Приокский</td> <td>Спальные район нагорной части города</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Канавинский, Ленинский</td> <td>Спальные район заречной части города</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Московский, Сормовский, Автозаводский</td> <td>Промышленные районы</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>	Районы города	Группа районов	Код	Нижегородский	Центральный район	1	Советский, Приокский	Спальные район нагорной части города	2	Канавинский, Ленинский	Спальные район заречной части города	3	Московский, Сормовский, Автозаводский	Промышленные районы	4	сервиса «Яндекс.Карты»
Районы города	Группа районов	Код															
Нижегородский	Центральный район	1															
Советский, Приокский	Спальные район нагорной части города	2															
Канавинский, Ленинский	Спальные район заречной части города	3															
Московский, Сормовский, Автозаводский	Промышленные районы	4															
Ценовая зона в городе	<p>Ценообразующий фактор является одним из основных факторов, характеризующих местоположение объекта недвижимости на территории населенного пункта (г. Нижний Новгород, Крупные ГНП). Результаты оценочного зонирования показали наличие дифференциации стоимости предложений по территории муниципального района, а также в различных районах населенных пунктов, что вызвано культурно-исторической, социально-экономической значимостью, а также эстетической и экологической привлекательностью данных территорий. Стоимость объектов капитального строительства зависит от ценовой зоны, обладающей соответствующим набором характеристик.</p> <p>Обоснование использования приведено в п. 3.1.2.2.1 настоящего Отчета.</p> <p>Учтен при построении статистической (регрессионной) модели.</p> <p>Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами:</p> <table border="1" data-bbox="528 1792 1118 2027"> <thead> <tr> <th>Код</th> <th>Ценовая зона в городе</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Ценовая зона 1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Ценовая зона 2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Ценовая зона 3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Ценовая зона 4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Ценовая зона 5</td> </tr> </tbody> </table>	Код	Ценовая зона в городе	1	Ценовая зона 1	2	Ценовая зона 2	3	Ценовая зона 3	4	Ценовая зона 4	5	Ценовая зона 5	Слои цифровых тематических карт, подготовленные Исполнителем в рамках проведения оценочного зонирования			
Код	Ценовая зона в городе																
1	Ценовая зона 1																
2	Ценовая зона 2																
3	Ценовая зона 3																
4	Ценовая зона 4																
5	Ценовая зона 5																

Наименование ценообразующих факторов	Обоснование использования	Источник информации												
Ценовая зона в области	<p>Ценообразующий фактор является одним из основных факторов, характеризующих местоположение объекта недвижимости на территории Нижегородской области.</p> <p>Результаты оценочного зонирования показали наличие дифференциации стоимости предложений по территории муниципального района, а также в различных районах населенных пунктов, что вызвано культурно-исторической, социально-экономической значимостью, а также эстетической и экологической привлекательностью данных территорий. Стоимость объектов капитального строительства зависит от ценовой зоны, обладающей соответствующим набором характеристик.</p> <p>Обоснование использования приведено в п. 3.1.2.2 настоящего Отчета.</p> <p>Учен при группировке объектов недвижимости, при построении статистической (регрессионной) модели и при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости.</p> <p>Значение ценообразующего фактора стандартизировано для использования при построении (регрессионной) модели в соответствии с выбранными диапазонами:</p> <table border="1" data-bbox="528 1442 1121 1671"> <thead> <tr> <th>Код</th> <th>Ценовая зона в области</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Ценовая зона 1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Ценовая зона 2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Ценовая зона 3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Ценовая зона 4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Ценовая зона 5</td> </tr> </tbody> </table>	Код	Ценовая зона в области	1	Ценовая зона 1	2	Ценовая зона 2	3	Ценовая зона 3	4	Ценовая зона 4	5	Ценовая зона 5	Слои цифровых тематических карт, подготовленные Исполнителем в рамках проведения оценочного зонирования
Код	Ценовая зона в области													
1	Ценовая зона 1													
2	Ценовая зона 2													
3	Ценовая зона 3													
4	Ценовая зона 4													
5	Ценовая зона 5													
Статус населенного пункта	<p>Ценообразующий фактор является одним из основных факторов, характеризующих местоположение объекта недвижимости на территории Нижегородской области.</p> <p>Цены на объекты капитального строительства, расположенные в населённых пунктах с более высоким статусом или численностью населения значительно выше цен объектов капитального строительства в населённых</p>	На основании административно-территориального устройства Нижегородской области												

Наименование ценообразующих факторов	Обоснование использования	Источник информации						
	<p>пунктах с более низким статусом или численностью населения.</p> <p>Обоснование использования приведено в п. 3.1.2.2 настоящего Отчета.</p> <p>Учтен при построении статистической (регрессионной) модели.</p> <p>Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами:</p> <table border="1" data-bbox="528 651 1123 763"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 651 624 685">Код</th> <th data-bbox="624 651 1123 685">Статус населенного пункта</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 685 624 719">1</td> <td data-bbox="624 685 1123 719">Районные центры</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 719 624 763">2</td> <td data-bbox="624 719 1123 763">Прочие НП</td> </tr> </tbody> </table>	Код	Статус населенного пункта	1	Районные центры	2	Прочие НП	
Код	Статус населенного пункта							
1	Районные центры							
2	Прочие НП							
Расстояние до административного центра	<p>Ценообразующий фактор характеризует местоположение объекта недвижимости на территории крупных ГНП Нижегородской области.</p> <p>Административные центры крупных ГНП Нижегородской области являются центрами притяжения населения, близость к ним увеличивает доступность социально-экономической, культурно-бытовой инфраструктуры, что увеличивает стоимость объектов капитального строительства.</p> <p>Обоснование использования приведено в п. 3.1.2.2 настоящего Отчета.</p>	Слои цифровых тематических карт, подготовленные Исполнителем на основании данных публичной кадастровой карты, картографического сервиса «Яндекс.Карты» и ответов на запросы от органов местного самоуправления						
Состояние объекта	<p>Ценообразующий фактор, отражающий состояние объекта оценки. Учитывается в стандартизированном виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Хорошее - Аварийное - Ветхое <p>Фактор используется для учета корректировок к моделям определения кадастровой стоимости.</p>	Сведения и материалы, накопленные бюджетным учреждением на основании запросов, направляемых в органы местного самоуправления и данными официального сайта Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства						

Наименование ценообразующих факторов	Обоснование использования	Источник информации												
		(https://www.reformagkh.ru/)												
<p>Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)</p>	<p>Близость к центру субъекта оказывает влияние на стоимость объектов капитального строительства в населенных пунктах: чем ближе населенный пункт к центру субъекта, тем прослеживается его лучшая обеспеченность инженерными коммуникациями, культурно-бытовыми объектами, трудовыми резервами, социально-экономическими показателями, которые увеличивают стоимость объектов капитального строительства.</p> <p>Обоснование использования приведено в п. 3.1.2.2 настоящего Отчета.</p> <p>Учен при построении статистической (регрессионной) модели.</p> <p>Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами:</p> <table border="1" data-bbox="525 1126 1125 1391"> <thead> <tr> <th data-bbox="533 1137 644 1205">Код</th> <th data-bbox="644 1137 1117 1205">Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="533 1205 644 1238">1</td> <td data-bbox="644 1205 1117 1238">до 15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1238 644 1272">2</td> <td data-bbox="644 1238 1117 1272">от 15 до 30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1272 644 1305">3</td> <td data-bbox="644 1272 1117 1305">от 30 до 50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1305 644 1339">4</td> <td data-bbox="644 1305 1117 1339">от 50 до 100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1339 644 1373">5</td> <td data-bbox="644 1339 1117 1373">от 100</td> </tr> </tbody> </table>	Код	Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)	1	до 15	2	от 15 до 30	3	от 30 до 50	4	от 50 до 100	5	от 100	<p>Публичная кадастровая карта, картографический сервис «Яндекс.Карты», данные, предоставленные органами местного самоуправления</p>
Код	Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)													
1	до 15													
2	от 15 до 30													
3	от 30 до 50													
4	от 50 до 100													
5	от 100													

3.6 Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки

3.6.1 Описание подходов к оценке объектов недвижимости

В соответствии с п. 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. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 49 Методических указаний.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного или доходного.

Под индивидуальной оценкой понимается процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке).

В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости. (п. 54 Указаний).

3.6.1.1 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 репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. В качестве цены аналога используются сведения о цене сделки (предложения), выраженные в виде запрашиваемой, предлагаемой или уплачиваемой денежной суммы в отношении схожего по характеристикам объекта недвижимости.

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

Метод статистического (регрессионного) моделирования.

Метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки.

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ЦОФ объектов недвижимости).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

определение перечня ЦОФ, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;

определение состава ЦОФ, включаемых в статистическую модель с учетом местоположения объектов недвижимости;

определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ЦОФ;

определение конкретного вида зависимостей переменной от ЦОФ (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;

анализ показателей качества статистической модели.

Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для

каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной:

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \dots + \alpha_n X_n;$$

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

$$Y = \alpha_0 X_1^{\alpha_1} \dots X_n^{\alpha_n};$$

3) экспоненциальной:

$$Y = \alpha_0 e^{\alpha_1 X_1 + \dots + \alpha_n X_n}, \text{ где}$$

Y - модельное значение зависимой переменной;

X_1, \dots, X_n - ценообразующие факторы объектов недвижимости;

$\alpha_0, \alpha_1, \dots, \alpha_n$ - коэффициенты модели.

Анализ качества статистической модели включает в себя комплекс процедур, предусматривающий проверку, в том числе:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются, и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;

- обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;

- соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;

- по t-критерию Стьюдента;

- по средней ошибке аппроксимации;

- по коэффициенту детерминации R^2 ;

- по расчетному значению F-критерия Фишера.

Показатели R^2 , F-критерий Фишера являются второстепенными, не имеющими самостоятельно значения, так как требования к ним выполняются автоматически при выполнении остальных требований.

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не

изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

Данный метод применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночной информации для группы (подгруппы) объектов 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.

Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также метода индивидуальной оценки вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ЦОФ, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования.

Метод заключается в следующем:

- 1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);
- 2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт,

муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

Метод индексации прошлых результатов.

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода, предусмотренных Указаниями, для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных пунктом 54 Указаний.

Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости, а также на основании данных рынка недвижимости.

3.6.1.2 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 (пункт 44.3 Методических указаний).

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, группировки, 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.

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

недвижимости. При этом не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

Доходный подход реализуется в следующей последовательности:

- определяется потенциальный валовый доход, который может приносить объект недвижимости, при этом в качестве величины арендной платы понимаются сведения о величине вероятных затрат, необходимых для аренды объекта недвижимости;

- определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости;

- определяется действительный валовый доход как разница потенциального валового дохода и неплатежей, недозагрузки;

- определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта недвижимости;

- определяется чистый операционный доход как разница действительного валового дохода и операционных расходов;

- полученный результат дисконтируется или капитализируется в зависимости от выбранного метода.

Методы доходного подхода в настоящей оценке не применяются

3.6.1.3 Затратный подход

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах (пункт 44.2 Методических указаний).

Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов. (п.46 Указаний).

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим.

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.

Исходя из вышеизложенного, применение затратного подхода возможно, а для части объектов, не представленных на открытом рынке недвижимости, затратный подход является единственным методом, позволяющим определить их кадастровую стоимость.

Группы (подгруппы) ОКС, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивной схемы, классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, этажности и прочее.

При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

3.6.2 Выбор подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

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. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован.

При определении кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости). Кадастровая стоимость определяется в рамках каждой из групп (подгрупп). В рамках одной группы (подгруппы) использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

В соответствии с Приложением № 6 к Методическим указаниям далее приведены рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки в разрезе сегментов, в которые попали объекты оценки.

Таблица 60 – Рекомендации по применимости подходов в соответствии с приложением №6 Методических указаний

Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объекты капитального строительства			

Группа	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	1	2,3	2,3
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), садовые дома	1	2,3	2,3
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	1	2,3	2,3
4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	1	2,3	2,3
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	1	2,3	2,3
6. Административные и бытовые объекты	1	2,3	2,3
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1	2,3	2,3
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2,3	2,3
9. Прочие объекты	1	2,3	2,3
10. Сооружения	1	2,3	2,3

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

В соответствии с п.48 Методических указаний в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

При этом п. 7 Методических указаний предусмотрено, что при отсутствии рынка объектов недвижимости или при наличии недостатка наблюдаемых рыночных цен на соответствующей территории определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночно ориентированной модели оценки кадастровой стоимости с учетом всех экономических характеристик объекта недвижимости.

Массовая оценка предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости. Обязательным условием является то, что в рамках одной группы, либо для каждой подгруппы в составе группы необходимо использовать одни и те же подходы, методы и критерии анализа полученного результата.

Проведенный на подготовительном этапе анализ рыночной информации (раздел 3.1.2 настоящего Отчета) показал, что активными сегментами рынка на территории Нижегородской области являются рынок жилых помещений в домах средней и многоэтажной застройки. Для данных сегментов объекты аналоги представлены в достаточном количестве во всех районах округах областного центра, во всех городских населенных пунктах, а также в подавляющем большинстве сельских населенных пунктов.

Наличие активного рынка позволяет применить для расчетов сравнительный подход, т.е. при формировании итоговой величины кадастровой стоимости объектов оценки опираться на реальные рыночные сведения. С другой стороны, наличие репрезентативной выборки позволяет проанализировать влияние на стоимость максимально возможного количества ценообразующих факторов, как с целью выявления факторов, оказывающих наиболее весомый вклад в формирование рыночной стоимости, так и для исключения из расчетов факторов, не оказывающих существенного влияния на цену, либо дублирующих друг друга. Таким образом, существуют объективные предпосылки для применения сравнительного подхода, в частности – метода статистического моделирования. По результатам статистического анализа также выявлено, что наиболее адекватные стоимостные результаты для вышеуказанных сегментов получаются при использовании многофакторной экспоненциальной модели расчета.

Также в рамках сравнительного подхода для определения кадастровой стоимости был использован метод моделирования на основе УПКС. Данный метод применен для определения кадастровой стоимости объектов, местоположение и характеристики которых не установлены, а также для объектов с недостаточной рыночной информацией для определения кадастровой стоимости объектов методами статистического моделирования и типового (эталонного) объекта.

Для остальных объектов применен затратный подход. Применение затратного подхода обусловлено отсутствием достаточного количества рыночной информации, наличием в перечне объектов оценки, не имеющих рынка (здания, сооружения, ОНС). Стоит отметить, что затратный подход при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости приводит к объективным результатам при условии точности определения затрат на замещение либо воспроизводство и точности учета износа и устаревания. Так, в распоряжении специалистов учреждения имеется достоверная и достаточная информация для реализации затратного подхода для всех групп объектов оценки с неразвитым рынком объектов недвижимости.

Необходимо учитывать, что объектами оценки являются не единые объекты недвижимости, включающий в себя земельный участок с улучшениями, а отдельные объекты капитального строительства (улучшения земельного участка). Для таких случаев, согласно рекомендациям Приложения №6 к Методическим указаниям, применение затратного подхода является приоритетным.

Использование доходного подхода при оценке объекта недвижимости возможно при наличии информации, позволяющей определить ожидаемые доходы и расходы при его функционировании. Отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, не позволяет специалистам Учреждения применить для целей настоящей оценки методы доходного подхода.

Сведения о примененных подходах и методах определения кадастровой стоимости в разрезе оценочных групп представлены далее в таблице.

Таблица 61- Способы (методы) расчета в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения кадастровой стоимости объектов оценки

Группа	№ Подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
1 группа. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)	1.1.1.1.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.1.2.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.1.2.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.1.3.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод статистического (регрессионного) моделирования
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.1.3.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
Затратный		Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)	
1.1.1.2.1	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Не применялся	
	Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)	
1.1.1.2.2	Доходный	Не применялся	

Группа	№ Подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	1.2	Затратный	Не применялся
		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	1.3	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов
		Затратный	Не применялся
	2 группа. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	2.1.1.1	Доходный
Сравнительный			Не применялся
Затратный			Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
2.1.1.2		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
2.1.2.1		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
2.1.2.2		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
2.2	Доходный	Не применялся	

Группа	№ Подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	2.3	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов
		Затратный	Не применялся
3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	3.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	3.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	3.1.2.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	3.1.2.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	3.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
3.3	Доходный	Не применялся	
	Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов	
	Затратный	Не применялся	
4 группа. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая	4.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание

Группа	№ Подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
многофункционального назначения			(замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	4.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	4.1.2.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	4.1.2.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	4.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	4.3	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов
Затратный		Не применялся	
5 группа. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения	5.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	5.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	5.1.2.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)

Группа	№ Подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
	5.1.2.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	5.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	5.3	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов
		Затратный	Не применялся
6 группа. Административные и бытовые объекты	6.1.1.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	6.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	6.1.2.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	6.1.2.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	6.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	6.3	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов
		Затратный	Не применялся
7.1.1.1	Доходный	Не применялся	

Группа	№ Подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
7 группа. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	7.1.1.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	7.1.2.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
	7.1.2.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	7.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	7.3	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов
		Затратный	Не применялся
	8 группа. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты	8.1.1.1	Доходный
Сравнительный			Не применялся
Затратный			Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
8.1.1.2		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
8.1.2.1		Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся

Группа	№ Подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости	
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)	
		8.1.2.2	Доходный	Не применялся
			Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
	8.2	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
	8.3	Затратный	Не применялся	
		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов	
	9 группа. Прочие объекты	9.1.1.1	Доходный	Не применялся
			Сравнительный	Не применялся
			Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)
9.1.1.2		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
		Затратный	Не применялся	
9.1.2.1		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Не применялся	
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)	
9.1.2.2		Доходный	Не применялся	
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)	
		Затратный	Не применялся	
9.2		Доходный	Не применялся	

Группа	№ Подгруппы	Наименование подхода	Способ (метод) определения кадастровой стоимости
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
		Затратный	Не применялся
	9.3	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов
		Затратный	Не применялся
10 группа. Сооружения	10.1	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод индексации прошлых результатов
		Затратный	Не применялся
	10.2	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)
Затратный	Не применялся		
11 группа. Машино-места	11	Доходный	Не применялся
		Сравнительный	Не применялся
		Затратный	Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов)

3.6.3 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости затратным подходом

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

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (далее – ОНС), помещений, машино-мест.

В рамках настоящего отчета затратный подход применялся в отношении расчетных подгрупп объектов: 1.1.1.1.2, 1.1.1.2.1, 2.1.1.1, 2.1.2.1, 3.1.1.1, 3.1.2.1, 4.1.1.1, 4.1.2.1, 5.1.1.1, 5.1.2.1, 6.1.1.1, 6.1.2.1, 7.1.1.1, 7.1.2.1, 8.1.1.1, 8.1.2.1, 9.1.1.1, 9.1.2.1, 11.

Группы (подгруппы) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивной системы (КС), классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу их капитальности, условиям строительства, количеству этажей.

При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке.

При определении кадастровой стоимости в качестве базы расчета используются затраты на замещение. При индивидуальном расчете кадастровой стоимости допускается использовать затраты на воспроизводство.

Затраты на замещение представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Затраты на воспроизводство представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение аналогичного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости (пункт 46.2 Методических указаний).

Расчет затрат на замещение объекта недвижимости осуществляется методом сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м. площади, 1 куб.м. строительного объема, 1 п.м., 1 км и т. п.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы сравнения подобного типового объекта. В рамках данного метода вносятся поправки на различие между оцениваемым и аналогичным объектом. Затраты на замещение оцениваемого объекта определяются путем умножения скорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. При выборе объекта-аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик и т.п.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Предпринимательский доход (прибыль предпринимателя) рассчитывается методом компенсации вмененных издержек.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ представляет собой утрату полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанную с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

Физический износ рассчитывается на основании метода эффективного возраста.

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

Метод сравнительной единицы

Стоимость объекта капитального строительства в данном методе определяется выражением:

$$КС_{окс} = Зз \times (1 + ПП) \times (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Уэ)$$

где:

КС_{окс} – стоимость объекта капитального строительства (ОКС), руб.;

Зз – затраты на замещение ОКС, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, в долях от затрат на замещение ОКС;

Иф – физический износ, в долях от затрат на замещение ОКС;

Уф – функциональное устаревание, в долях от затрат на замещение ОКС;

Уэ – экономическое устаревание, в долях от затрат на замещение ОКС.

В большинстве случаев применения данного метода для определения стоимости объекта капитального строительства используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, НЦС и справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ».

Таким образом, для расчета затрат, необходимых для замещения объектов, в данном Отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе:

- определение суммы затрат на строительство оцениваемого объекта недвижимости;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение величины износа и устареваний;
- определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) ОКС

Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительно-монтажные работы, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, в уровне цен субъекта Российской Федерации.

В рамках проведения расчетов Исполнитель, осуществляющие определение кадастровой стоимости, использовал справочники укрупненных показателей стоимости строительства (КО-ИНВЕСТ).

Справочники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ

В ходе расчета стоимости оцениваемых объектов были использованы следующие справочники КО-ИНВЕСТ:

- Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г
- Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г.
- Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г
- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г.
- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г.
- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г.
- Промышленные сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г., для условий строительства в Российской Федерации.
- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г.
- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен Нижегородской области на 01.01.2023 г.

Представленная в справочниках информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ – в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1,7-10,12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, затраты на проектные и изыскательские работы, сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты, авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают стоимость строительства объектов подсобного и вспомогательного назначения.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Определение группы капитальности и класса конструктивной системы объектов оценки

При расчете объектов оценки были выделены подгруппы оцениваемых объектов по группам капитальности и классам конструктивных систем в зависимости от материала ограждающих конструкций (материала стен) согласно Методическим указаниям.

В связи с тем, что в перечне объектов оценки содержится множество вариантов наименования материала стен, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, сведения о материале стен приведены к единообразному виду по классу конструктивных систем и группе капитальности.

Полная классификация конструктивных систем КО-ИНВЕСТ приведена ниже в таблице ниже:

Таблица 62

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Железобетон	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
с преимущественным применением:	Класс конструктивной системы	
нерудных материалов и бетона	КС-8	
полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	КС-8а	
монолитного железобетона	КС-9	
сборного железобетона	КС-10	
конструкционной стали	КС-11	
стальных труб	КС-12	
древесины	КС-13	
кабелей и проводов	КС-14	
ВЕТРОЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ УСТАНОВКИ		
Описание	Дополнительные параметры	Класс конструктивной системы
Ветроэнергетические установки	мощностью 1 кВт	КС-511

Ветроэнергетические установки	мощностью от 2 до 5 кВт	КС-512
Ветроэнергетические установки	мощностью 10 кВт и более	КС-513
АВТОЗАПРАВОЧНЫЕ СТАНЦИИ		
Описание	Класс конструктивной системы	
Здание АЗС	КС-520	
Навесные группы	КС-520	
Резервуары и резервуарное оборудование	КС-521	
Топливо-раздаточные колонки с островком (всасывающего и напорного типа)	КС-522, КС-523	
Информационное оборудование (стелы, знаки, указатели)	КС-524	
Эксплуатационное оборудование (стационарные пылесосы самообслуживания, посты подкачки шин, флаштоки, контейнеры для песка, проб и отходов и пр.)	КС-525	
Автоматизированные системы управления АЗС	КС-526	
Наружные сети и благоустройство (включая электроснабжение и наружное освещение, генератор дизельный, водопровод, бытовая канализация, нефтеуловители, асфальтовое покрытие, газоны, септики)	КС-527	
КЛАССЫ КС ДЛЯ СЛОЖНЫХ КОМПЛЕКСНЫХ РАБОТ		
Виды работ	Класс конструктивной системы	
Благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15	
Культуртехнические работы и рекультивация (корчевание пней, удаление камней, глубокая обработка (25-30 см), удобрение, посев трав)	КС-17	

Определение класса качества

Для сборников КО-ИНВЕСТ качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- MINIMUM (M) (малобюджетный);
- ECONOM (E) (экономичный);
- STANDARD (S) (средний);
- PREMIUM (P) (улучшенный);
- DE LUXE (L) (люкс).
- Без указания

Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочнике отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал,

используемых в каркасах перекрытий, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру.

Выбор аналогов

Выбор объектов-аналогов был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением.

При отсутствии равнозначных к применению расценок справочника расчет затрат на создание проводился по ближайшему объекту-аналогу с проведением дополнительных корректировок на класс КС.

Определение строительного объема зданий

Для объектов недвижимости, у которых в качестве единицы измерения объекта выбран «Объем», вычисляется строительный объем.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки 0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть), измеряемого до уровня пола последнего подземного этажа.

Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), проветриваемых подполий и подпольных каналов.

Строительный объем подземной части жилого здания определяется до отметки чистого пола нижнего подземного этажа, подвала или технического подполья.

Общий строительный объем рассчитывается по формуле:

$$V_{\text{ОКС}} = V_{\text{наз.ч.}} + V_{\text{подз.ч.}},$$

где

$V_{\text{наз.ч.}}$ – строительный объем надземной части;

$V_{\text{подз.ч.}}$ – строительный объем подземной части (подвала).

Предварительно нужно определить объем надземной и подземной частей по следующим формулам:

$$V_{\text{наз.ч.}} = \frac{S_0}{n} \times (n - n_{\text{подз}}) \times \left(\frac{1}{k_{\text{ТС}}}\right) \times h_{\text{эт.наз.ч.}},$$

S_0 – общая площадь здания;

n – общее количество этажей;

$n_{\text{подз}}$ – количество подземных этажей;

$k_{\text{ТС}}$ – коэффициент толщины стен здания;

$h_{\text{эт.наз.ч.}}$ – высота надземного этажа с учетом перекрытия.

$$V_{\text{подз.ч.}} = \left(\frac{S_0}{n} \times \left(\frac{1}{k_{\text{ТС}}}\right) \times h_{\text{подв}}\right) \times n_{\text{подз}},$$

$n_{\text{подз}}$ – количество подземных этажей;

S_0 – общая площадь здания;

n – общее количество этажей;

$k_{тс}$ – коэффициент толщины стен здания;

$h_{подв}$ – высота подземного этажа (в т.ч. подвала) с учетом надподвального перекрытия.

Расчет сделан из допущения, что площадь части здания ниже отметки поверхности земли равна площади застройки надземной части.

Для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам необходимо применить коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций.

Значения коэффициента толщины стен, высоты надземного этажа и высоты подземного этажа для разных групп ОКС определяются в зависимости от кода подгруппы ОКС по справочнику высоты этажей ОКС.

Минимальная высота этажа по внутреннему обмеру определялась в рамках оцениваемой группы объектов в соответствии с действующими нормативными актами, регулирующими проектирование, строительство и эксплуатацию объектов соответствующего назначения.

Таблица 63 - Значения высот помещений по функциональным подгруппам

Код функциональной подгруппы	Высота этажа без перекрытия, м	Высота этажа подвала без перекрытия, м	Коэффициент толщины стен	Расчетный коэффициент (1/Коэффициент толщины стен)	Толщина перекрытия, м	Источник информации
0100	2,70	2,10	0,78	1,28	0,30	Среднее значение по 1 группе
0101	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0102	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0103	2,70	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0104	2,70	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0105	3,00	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0106	3,00	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0200	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	Среднее значение по 0201, 0202, 0203, 0204, 0206

0201	2,70	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные". "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0202	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные", п. 6.2
0203	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные", п. 6.2
0204	2,70	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные". "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
0206	2,20	2,00	1,00	1,00	0,30	СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3
0207	2,00	2,00	1,00	1,00	0,30	СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3
0300	2,20	2,10	0,93	1,08	0,30	по 0301, 0304
0301	2,20	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0302	2,40	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0303	2,40	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0304	2,20	2,20	0,93	1,08	0,30	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей"; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0305	2,40	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
0306	4,20	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0307	4,50	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0308	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
0309	4,20	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0310	4,20	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0400	2,70	2,10	0,87	1,15	0,30	по 0401
0401	2,70	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3

0402	3,00	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0403	4,00	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6. Общие общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»
0404	3,00	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0405	2,70	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0406	3,00	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0407	3,60	2,10	0,87	1,15	0,30	ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8
0408	3,00	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0409	3,00	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0410	3,00	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 44.1330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0411	3,00	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0412	2,70	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0413	2,70	2,10	0,87	1,15	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0500	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	по 0501-0506, 0508
0501	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0502	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0503	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0504	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0505	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0506	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0507	2,70	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0508	2,50	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
0509	3,00	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0510	3,00	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0511	3,00	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0512	2,70	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5

0513	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0514	3,00	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0515	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0516	3,00	2,10	0,78	1,28	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0600	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	по 0603-0609
0601	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0602	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0603	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0604	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0605	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0606	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0607	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0608	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0609	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0700	3,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СНиП 31-03-2001 "Производственные здания"
0701	2,20	2,10	0,93	1,08	0,30	СНиП 31-03-2001 "Производственные здания", п.5.1
0702	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0703	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0704	3,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СНиП 31-03-2001 "Производственные здания"
0705	2,40	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 106.13330.2012 "Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и сооружения", п.5.3
0706	4,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0707	3,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0708	3,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0709	3,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0710	3,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0711	4,20	3,60	0,93	1,08	0,30	СП 41-101-95 "Проектирование тепловых пунктов", п.2.21; стандарт ОАО РАО "ЕЭС России" СТО 17330282.27060003-2008 "Тепловые пункты и тепловые сети", п.5.24
0712	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0713	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0714	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0715	3,00	3,00	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 58.13330.2012 "Гидротехнические сооружения"
0716	3,00	3,00	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"

0717	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0718	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0719	2,10	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.8.8
0720	3,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0721	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0722	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0723	4,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; Классификация складских зданий
0724	3,00	3,00	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0725	4,20	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
0726	5,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 120.13330.2012 "Метрополитены", п.5.15.1.8, п.5.15.1.11, табл.5.28
0727	3,00	2,10	0,93	1,08	0,30	Классификация складских зданий, интернет-источники
0728	4,20	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 109.13330.2012 "Холодильники", п.5.4
0729	4,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
0730	3,60	2,10	0,93	1,08	0,30	ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8
0731	4,20	2,10	0,93	1,08	0,30	ВНТП 11-85 "Ведомственные нормы технологического проектирования авиационно-технических баз в аэропортах", Прил.3
0732	5,50	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 120.13330.2012 "Метрополитены", СП 98.13330.2012 "Трамвайные и троллейбусные линии"
0800	2,40	2,10	0,90	1,11	0,30	Минимум по группе 8
0801	2,40	2,10	0,90	1,11	0,30	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6
0802	2,40	2,10	0,90	1,11	0,30	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6
0803	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих,

						звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6
0804	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0805	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0806	6,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
0807	4,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
0808	5,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
0809	8,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
0810	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0811	4,20	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3
0812	6,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.3, п.3.1.2
0813	4,20	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2; СП 158.13330.2014, "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3
0814	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0815	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0816	4,00	2,10	0,90	1,11	0,30	МДС 31-9.2003 "Православные храмы и комплексы. Пособие по проектированию и строительству (к СП 31-103-99 "Здания, сооружения и комплексы православных храмов")
0817	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0818	3,30	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0819	3,30	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0820	3,30	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0821	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0822	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0823	3,30	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0824	3,30	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0825	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3
0826	2,50	2,10	0,90	1,11	0,30	МДС 31-10.2004
0827	2,50	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания"
0828	5,40	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2
0829	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0830	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	Методические рекомендации по проектированию бань и банно-оздоровительных комплексов, утв. Приказом Комитета РФ по муницип.хоз-ву от 30.12.1993 г., №88

0831	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0832	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0833	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0834	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0835	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0836	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0837	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0838	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0839	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0840	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0841	3,00	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0842	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0843	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
0844	3,60	2,10	0,90	1,11	0,30	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0845	3,60	2,10	0,90	1,11	0,30	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0846	3,60	2,10	0,90	1,11	0,30	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0847	3,60	2,10	0,90	1,11	0,30	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0848	3,60	2,10	0,90	1,11	0,30	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0849	3,50	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 120.13330.2012 "Метрополитены"
0850	3,60	2,10	0,90	1,11	0,30	МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
0851	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0852	2,70	2,10	0,90	1,11	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
0900	2,10	2,10	0,93	1,08	0,30	Среднее по 0901-0905
0901	2,15	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 88.13330.2014 "Защитные сооружения гражданской обороны", п.5.2.2
0902	1,60	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3
0903	2,10	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6; СП 43.13330.2012 "Сооружения промышленных предприятий", п.5.2
0904	2,00	2,10	0,93	1,08	0,30	СНиП 31-04-2001 "Складские здания", п.5.7; СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п.7.3
0905	2,40	2,10	0,93	1,08	0,30	РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов, п.5.5.6
0906	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3

0907	2,70	2,10	0,93	1,08	0,30	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
------	------	------	------	------	------	---

Описание коэффициентов, используемых в расчетах, для справочников КО-ИНВЕСТ

При проведении расчета для каждого объекта оценки выбирается значение удельного показателя затрат на создание объекта из нескольких значений, имеющих в справочном объекте, исходя из значения единицы измерения (объем, площадь), класса конструктивной системы объекта оценки.

Корректировки на класс конструктивной системы

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c * \text{фо/фс},$$

где C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

фо и фс – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Корректировки стоимости наружных стен и перекрытий рассчитываются на основании справочника «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Указанный справочник заполняется пользователем на основании стоимостных коэффициентов, публикуемых в отдельном унифицированном Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»⁵⁷.

Расчет корректировок производится на основе стоимостных коэффициентов по основным элементам зданий:

Таблица 64 - Стоимостные коэффициенты для корректировки стоимости наружных стен

Класс конструктивной системы	Стоимостной коэффициент на 01.01.2023 г.
КС-1	1,59
КС-2	1,59
КС-3	1,42
КС-4	1,42
КС-5	1,42
КС-6	0,46
КС-7	1,29

⁵⁷Стоимостные коэффициенты по элементам зданий. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ Опцион 2023 года серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Российской Федерации, уровень цен: Нижегородская область.

Таблица 65 - Стоимость коэффициенты для корректировки стоимости перекрытий

Класс конструктивной системы	Стоимостной коэффициент на 01.01.2023 г.
КС-1	1,97
КС-2	1,45
КС-3	1,97
КС-4	1,97
КС-5	1,97
КС-6	1,97
КС-7	1,45

Таблица 66

Корректировка к стоимости стен	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Стоимостной коэффициент	1,59	1,59	1,42	1,42	1,42	0,46	1,29
КС-1	1	1	0,89	0,89	0,89	0,29	0,81
КС-2	1	1	0,89	0,89	0,89	0,29	0,81
КС-3	1,12	1,12	1	1	1	0,32	0,91
КС-4	1,12	1,12	1	1	1	0,32	0,91
КС-5	1,12	1,12	1	1	1	0,32	0,91
КС-6	3,46	3,46	3,09	3,09	3,09	1	2,8
КС-7	1,23	1,23	1,1	1,1	1,1	0,36	1

Таблица 67

Корректировка к стоимости перекрытий	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Стоимостной коэффициент	1,97	1,45	1,97	1,97	1,97	1,97	1,45
КС-1	1	0,74	1	1	1	1	0,74
КС-2	1,36	1	1,36	1,36	1,36	1,36	1
КС-3	1	0,74	1	1	1	1	0,74
КС-4	1	0,74	1	1	1	1	0,74
КС-5	1	0,74	1	1	1	1	0,74
КС-6	1	0,74	1	1	1	1	0,74
КС-7	1,36	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26

Расчет корректировки на отличия в площади/объеме

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов следующей таблицы.

Таблица 68 - Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2)⁵⁸

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Кпо	So/Sспр	Кпо
0,00 - 0,29	1,22	0,00 - 0,49	1,20
0,30 - 0,49	1,20	0,50 - 0,85	1,10
0,50 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1,00
0,71 - 1,30	1,00	1,16 - 1,50	0,95
более 1,31	0,87	более 1,51	0,93

Расчет поправки на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике КО-ИНВЕСТ:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{a_j}{a_c},$$

a_c и a_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 69 - Коэффициенты сейсмичности

Сейсмичность в баллах	Коэффициент
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Оценка встроенных и встроенно-пристроенных помещений в рамках затратного подхода

Согласно п. 46,8 Методических указаний при оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, за

⁵⁸ Техническая часть и методические материалы. Том 1. КО-ИНВЕСТ Опцион 2023 года серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Российской Федерации, уровень цен: Нижегородская область.

исключением помещений, расположенных в подвальных этажах зданий, и (или) отличающихся по виду использования.

Таким образом, при расчете кадастровой стоимости встроенных помещений были внесены следующие поправки:

Определение поправки на расположение встроенного помещения в здании

Данные поправки определялись на основании следующих справочников:

1. Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов.

2. Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.

Офисные объекты класса С и ниже

Таблица 54 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,68	0,62	0,75
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,63	0,61	0,66

Рисунок 114 - Офисные объекты

9.4.2. Объекты торговой недвижимости

Таблица 56 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,85	0,92
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,71	0,78
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,70	0,66	0,74

Рисунок 115 - Объекты торговой недвижимости

9.4.3. Объекты свободного назначения

Таблица 58 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,65	0,76
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,66	0,63	0,69

Рисунок 116 - Объекты свободного назначения

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 92. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

Рисунок 117 - Универсальные производственно-складские объекты

По результатам обработки Перечня в графе «этаж расположения помещения» выявлены следующие варианты:

- 1-й этаж
- выше первого
- 1-й этаж и выше
- подвальный этаж
- цокольный этаж
- 1-й этаж и подвальный
- 1-й этаж и цокольный
- 1-й этаж, подвальный и выше
- цокольный и подвальный

Таким образом для введения поправки для нескольких типов этаже принималось среднее арифметическое значение вышеуказанных корректировок. Размеры корректировок приведены в таблице ниже:

Таблица 70

Тип наименования этажа	Группа ОКС	Размер корректировки
выше 1	1,4	0,88
1		1,00
1 и подвал		0,85
1 и выше		0,94
цоколь		0,74
подвал		0,70
1 и подвал и выше		0,86
1 и цоколь		0,87
цоколь и подвал		0,72
Тип наименования этажа		Группа ОКС
выше 1	6,8	0,94
1		1,00
1 и подвал		0,82
1 и выше		0,97
цоколь		0,68
подвал		0,63
1 и подвал и выше		0,86
1 и цоколь		0,84
цоколь и подвал		0,66
Тип наименования этажа		Группа ОКС
выше 1	3,7	1,00
1		1,00
1 и подвал		0,91
1 и выше		1,00
цоколь		0,82
подвал		0,82
1 и подвал и выше		0,94
1 и цоколь		0,91

Тип наименования этажа	Группа ОКС	Размер корректировки
цоколь и подвал		0,82
Тип наименования этажа	Группа ОКС	Размер корректировки
выше 1	2,5,9,10	0,92
1		1,00
1 и подвал		0,83
1 и выше		0,96
цоколь		0,71
подвал		0,66
1 и подвал и выше		0,86
1 и цоколь		0,86
цоколь и подвал		0,69

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя как доля от затрат на замещение (ПП) определяется по формуле:

$$\text{ПП} = (\Delta_{\text{зy}} * (1 + Y)^n + \sum_{i=1}^n \Delta i * ((1 + Y)^{n-(i-0,5)}) - 1,$$

где

$\Delta_{\text{зy}}$ - величина авансового платежа, связанного с созданием объекта, в том числе стоимость прав на земельный участок,

Δi - доля инвестиций в i -тый период в объект недвижимости (%);

i - порядковый номер периода;

n - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y - норма доходности для инвестиций в строительство (процент в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Объектами оценки являются ОКС (без земельных участков). Таким образом, предприниматель – это субъект, который имеет права только на ОКС и претендует на получение части ПП, которая относится к его части единого объекта недвижимости (ЕОН). На вторую часть ПП имеет все основания претендовать владелец земли⁵⁹. С целью недопущения необоснованного увеличения стоимости ОКС за счет ПП, приходящейся на землю, при расчете ПП в рамках определения кадастровой стоимости ОКС не учитывается часть ПП, приходящаяся на земельные участки.

Выбор ставки наращивания

⁵⁹ https://cpa-russia.org/upload/file/Kozin_Kuznetsov_statya.pdf

Инвестор, при вкладывании средств в строительство объектов недвижимости, ожидает получить доходность не ниже уровня доходности краткосрочных инвестиций в надёжные ценные бумаги (облигации федерального займа) или депозиты (вклады). В данном Программном комплексе в качестве номинальной ставки наращенного используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам физических лиц на срок свыше 1 года (что соответствует сроку реализации девелоперских проектов по объектам недвижимости рассматриваемых групп).

Значения данного показателя публикуются ежемесячно в бюллетене банковской статистики на сайте Банка России.

Значение процентной ставки на декабрь 2022 года составляло 7,28% годовых (Статистический бюллетень Банка России <http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43822/Bbs2302r.pdf>).

Доходность на вложенные инвестиции корректнее считать в реальных деньгах, поэтому значение ставки наращенного было очищено от инфляции по формуле Фишера:

$$Y_{real} = \frac{Y_{nom} - \lambda}{1 + \lambda}, \quad (10)$$

где

Y_{real} – реальная ставка наращенного;

Y_{nom} – номинальная ставка наращенного;

λ – темп инфляции.

Как правило, общий срок реализации девелоперского проекта (срок проектирования, согласования и непосредственного строительства) не превышает 3 лет. В противном случае объекты недвижимости стараются строить в несколько очередей (исключение составляет возведение уникальных или особо сложных объектов). Для определения темпа инфляции был построен его прогноз на период равный 3 годам. Источником информации по прогнозируемым темпам инфляции является «Прогноз социально-экономического развития РФ на период до 2026 года» (опубликован на сайте Министерства экономического развития РФ). Прогноз темпов инфляции приведен в табличной форме:

Таблица 71 - Прогноз темпов инфляции

Год	Прогнозируемый темп инфляции
2023	5.5%
2024	4.0%
2025	4.0%
Среднее значение	4.5%

Средний темп инфляции за период с 2023 по 2025 гг. составляет 4,5%.

Таким образом,

$$Y_{real} = \frac{0,0728 - 0,045}{1 + 0,045} = 2,66\%$$

Реальная ставка наращенного, используемая в расчётах прибыли предпринимателя, принята в результате проведенных расчётов на уровне 2,66%.

Итоговый расчет прибыли предпринимателя

В рамках настоящей оценки анализировались как однотипные здания и сооружения, возведённые по типовым проектам, так и индивидуальные здания и сооружения. Исполнители посчитали возможным применить понижающие коэффициенты 0,8 и 0,85 к среднему значению диапазона затрат на проектные работы равному 6,5%⁶⁰. Таким образом, затраты на проектные работы приняты равными 6,5%*0,8=5,2% и 6,5%*0,85=5,5%, соответственно.

Учитывая, что работы выполнялись на основании предоставленной информации, которая не содержала упоминаний об отнесении объектов к типовым (массовым) или индивидуальным (уникальным) проектам, Исполнители посчитали возможным принять округлённое до целого процента среднее значение величин (5,2% и 5,5%) равное 5%.

Таким образом, величина затрат на ПИР принята на уровне 5% от общих затрат на строительство и распределена по графику инвестиций аннуитетными платежами, затраты на СМР также учтены равномерными и составляют 95%.

Для каждого периода ПИР и СМР рассчитывается фактор стоимости инвестиций, равный будущей стоимости, вложенной единицы средств по реальной ставке наращения на середину периода. Для удобства ниже приведена расчетная формула с использованием функций Microsoft Excel:

$$=БС((1+1,82\%)^1/4-1); n-(i-0,5);;-1), \text{ где}$$

n – число периодов в инвестиционном проекте;

i – порядковый номер периода в инвестиционном проекте.

Общий фактор стоимости инвестиций в проект рассчитывается как средневзвешенная величина по периодическим факторам стоимости в зависимости от доли инвестиций в конкретном квартале:

$$ФС = \frac{\sum_{i=1}^n \Delta_i * (1 + Y)^{n-(i-0,5)}}{\sum_{i=1}^n \Delta_i}$$

Для выделения непосредственно самой величины прибыли предпринимателя из полученного результата необходимо отнять суммарные первоначальные инвестиции (поскольку речь идет о долях, то в данном случае эта величина составит 1 или 100%), тогда выше приведенная формула трансформируется в следующую, которая соответствует методике компенсации вмененных издержек:

$$ПП\% = \frac{\sum_{i=1}^n \Delta_i * (1 + Y)^{n-(i-0,5)} - \sum_{i=1}^n \Delta_i}{\sum_{i=1}^n \Delta_i}$$

Итоговые значения прибыли предпринимателя, выраженные в процентах от затрат на строительство объектов, рассчитанные для любых вариантов продолжительности

⁶⁰ Источник информации: <http://architect-project.ru/tseny.html>, согласно которому в 12 гл. сводных сметных расчетов (ССР) расходы на ПИР составляют от 4% до 9% от СМР.

инвестирования в ПИР и СМР с использованием функций Microsoft Excel приведены в табличной форме:

Таблица 72 - Итоговые значения прибыли предпринимателя

Продолжительность проектно-изыскательских работ, квартал	Продолжительность строительно-монтажных работ, квартал	Величина прибыли предпринимателя, %
1	1	0,36%
1	2	0,71%
1	3	1,06%
1	4	1,41%
1	5	1,76%
2	6	2,13%
2	7	2,49%
2	8	2,84%
2	9	3,20%
2	10	3,56%
3	11	3,94%
3	12	4,30%

Также Исполнителем были исследованы данные, опубликованные Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт о Прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2023 года⁶¹. Данные представлены в таблице:

Таблица 73 - Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2023 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,04	0,07	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,01	0,04	0,03
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,03	0,06	0,04
5	Производственные помещения и здания	0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,10	0,05

Поскольку данные о величине прибыли предпринимателя согласуются со справочными данными, Исполнителем было принято решение, использовать в качестве поправочного коэффициента справочные данные опубликованные Ассоциацией развития

⁶¹<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3031-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

рынка недвижимости СтатРиелт о Прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2023 года, в размере среднего значения для каждого вида объекта недвижимости.

Определение накопленного износа и устаревания

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в периоде эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, изменения окружения объекта, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Общая формула определения величины накопленного износа имеет следующий вид:

$$СИ = 1 - (1 - \Phi_{и}/100) \times (1 - \Phi_{у}/100) \times (1 - \text{Эу}/100), \text{ где}$$

СИ – величина совокупного износа, %;

Φи – величина физического износа, %;

Φу – величина функционального устаревания, %;

Эу – величина экономического устаревания, %.

Физический износ

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счёт естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надёжности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Физический износ для целей Методических указаний о государственной кадастровой оценке - утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости.

Физический износ рассчитывается на основании данных технической документации. При использовании данных технической документации следует учитывать дату заполнения этой документации. При использовании ретроспективных данных (дата заполнения которых отстоит более чем на 1 год от даты определения кадастровой стоимости)

необходимо ввести корректировку на состояние. При наличии достаточного количества данных о физическом износе объектов рекомендуется построить модель накопления износа объектами одной группы (подгруппы) в разбивке по однотипным объектам в подобных условиях эксплуатации (развитые центры субъекта Российской Федерации, депрессивные территории).

При отсутствии достаточного для моделирования количества данных допускается использование моделей накопления физического износа, приведенных для целей Методических указаний о государственной кадастровой оценке в приложении №8 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке.

Физический износ рассчитан на основании метода эффективного возраста по формуле:

$$\text{ФизИз} = \frac{\text{ЭфВ}}{\text{ЭкЖ}} \text{Кт},$$

где:

ФизИз - величина физического износа объекта;

ЭфВ - эффективный возраст объекта - хронологический возраст объекта недвижимости, откорректированный в соответствии с условиями эксплуатации этого объекта недвижимости;

ЭкЖ - срок экономической жизни объекта - срок экономически целесообразной эксплуатации от создания объекта недвижимости до достижения физического состояния, при котором затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) будут сопоставимы с затратами на новое строительство подобного объекта недвижимости. Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке ОКС, приведен в приложении №9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке;

Кт - коэффициент типа объекта недвижимости.

Коэффициент типа объекта недвижимости характеризует для целей Указаний предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения работ капитального характера запрещена, и принимается равным:

- для жилых объектов недвижимости - 0,7;
- для прочих объектов недвижимости - 0,6.

Для достижения целей определения кадастровой стоимости допускается использование разных моделей физического износа для разных групп (подгрупп) объектов недвижимости. При этом следует учитывать, что максимальная расчетная величина физического износа не может превышать предельных значений износа при эксплуатации объектов недвижимости, за исключением случаев, подтверждающих необходимость их сноса, факт их аварийного и (или) ветхого состояния.

При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 и более процентов нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки,

способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом если хронологический возраст составляет от 60 до 100 процентов от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 процентам, а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 процентам.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода объекта в эксплуатацию (даты начала нормативного срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта в целом (капитальный ремонт отдельных систем и (или) конструктивных элементов не относится к капитальному ремонту в целом) или реконструкции.

Действительный возраст может быть рассчитан с использованием информации о дате завершения строительства.

Для определения нормативного срока службы объектов оценки Исполнитель воспользовался приложением №9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке.

При отсутствии информации о годе завершения строительства / ввода в эксплуатацию или капитальном ремонте оценка производится на уровне качественного анализа. Принято допущение об удовлетворительном/ограниченно работоспособном состоянии объекта, что соответствует величине накопленного физического износа равной 40% (см. следующую таблицу).

Таблица 74 - Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

<p align="center">Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.</p>		<p align="center">СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.</p>	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	<p>Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.</p>	Исправное	<p>Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности</p>
II - удовлетворительное (21% - 40%)	<p>Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.</p>	Работоспособное	<p>Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается</p>
III - неудовлетворительное (41% - 60%)	<p>Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности</p>	Ограниченно работоспособное	<p>Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного</p>

<p>Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.</p>		<p>СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.</p>	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
	<p>конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.</p>		<p>разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации</p>
IV – ветхое (61% - 80%)	<p>Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.</p>	Недопустимое	<p>Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)</p>
V - негодное (81%-100%)	<p>Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.</p>	Аварийное	<p>Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения</p>

<p>Для взаимосвязи качественного и количественного состояний объектов может быть применена «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.</p>		<p>СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.</p>	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
			(необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Функциональное устаревание

Согласно методических указаний о государственной кадастровой оценке № 336 от 04.08.2021 г. функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется оцениваемый объект недвижимости по сравнению с его заменителем, при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости у оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить.

Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, но по таким объектам расчет величины функционального устаревания также допускается не производить.

Функциональное устаревание в рамках настоящей работы не определялось. При расчете затрат на создание используются в подавляющем большинстве современные аналоги затрат, объемно-пространственные показатели объектов формируются с учетом современных норм, возможные сверхлучшения у объектов не учитываются. Таким образом, можно говорить об «автоматическом» учете большей части функционального устаревания, даже в случае его наличия у реального объекта. Оставшейся частью, связанной с избыточными издержками будущих периодов можно пренебречь, ввиду ограниченности срока действия результатов настоящей оценки - в силу закона, кадастровая оценка проводится не чаще, чем раз в три года и не реже, чем раз в пять лет, что соответствует межремонтному периоду косметического ремонта. Возможные избыточные затраты при косметическом ремонте, связанные с функциональными недостатками объекта, небольшую величину затрат на косметический ремонт по сравнению со стоимостью создания объекта, дисконтирование (приведение к текущим ценам) будущих затрат и пр., позволяют пренебречь возможной частью функционального устаревания, не учтенной при расчете затрат на создание объекта.

Внешнее (экономическое) устаревание

Представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

В отличие от других рынков, изменение спроса и предложения на рынке недвижимости в значительной степени зависит от состояния региональной экономики. Другими словами, состояние, тенденции, степень развития рынка недвижимости напрямую зависят от степени социально-экономического развития населенных пунктов региона. Рынок недвижимости в городских населенных пунктах отличается от рынка недвижимости в сельских населенных пунктах существенным образом. В соответствии с различиями в уровне социально-экономического развития населенных пунктов региона может различаться и степень развитости локальных рынков недвижимости. Исполнителем был проведен анализ социально-экономических показателей в разрезе населенных пунктов Нижегородской области. В качестве показателей, которые отражают уровень социально-экономического развития населенных пунктов Нижегородской области, использованы:

- численность населения в населенном пункте. Данный показатель является важным параметром социального развития населенных пунктов.
- среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе. Данный показатель выбран по причине того, что развитие рынка недвижимости зависит от финансовых возможностей населения для приобретения недвижимости, от степени концентрации финансовых средств.

С целью одновременного учета этих показателей при определении экономического устаревания был рассчитан интегральный показатель, комплексно характеризующий социально-экономическое развитие населенных пунктов. Интегральный показатель был определен как среднее арифметическое таких показателей, как: «Численность населения в населенном пункте» и «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе». В связи с тем, что показатель «Численность населения в населенном пункте» имеет существенный разброс от минимального до максимального значения, была введена кодировка путем применения ранжировки. «Среднемесячная заработная плата в населенном пункте» принимается в расчет в абсолютном выражении «руб./мес.».

$$\text{Экономическое устаревание} = (1 - \text{значение интегрального показателя по населенному пункту}) * 100\%$$

Определение экономического устаревания приведено в следующей таблице:

Таблица 75 - Определение внешнего (экономического) устаревания

Наименование МО/ГО	Все население (человек) (по состоянию на 01.01.2023 г.)	Среднемесячная заработная плата на территории Нижегородской области в разрезе муниципальных образований, городских и сельских населенных пунктов (по состоянию на 01.01.2023г.)	Показатель численности населения (код – ранжирование по возрастанию)	Коэффициент численности населения (отношение показателя к базовому уровню) (Ч)	Коэффициент средимесячной заработной платы (отношение показателя к базовому уровню) (З)	Интегральный показатель, отн.ед. (Ч*З ^(0,5))
г.Нижний Новгород	1 215 521	44 181,10	35			
г Дзержинск	219 771	38 840,90	34	0,97	0,88	0,92
г Арзамас	111 780	35 829,20	33	0,94	0,81	0,87
г Саров	93 721	72 591,00	32	0,91	1,64	1,23
г Бор	77 582	36 300,30	31	0,89	0,82	0,85
г Павлово	75 312	33 397,80	31	0,89	0,76	0,82

г Кстово	62 208	37 902,40	30	0,86	0,86	0,86
г Балахна	67 126	34 865,60	30	0,86	0,79	0,82
г Городец	66 130	33 151,80	30	0,86	0,75	0,80
Кстовский МО	59 923	37 902,40	29	0,83	0,86	0,84
г Выкса	59 802	34 724,00	29	0,83	0,79	0,81
ГО Бор	40 249	36 300,30	27	0,77	0,82	0,80
ГО Арзамас	33 663	35 829,20	26	0,74	0,81	0,78
г Богородск	34 372	33 610,00	26	0,74	0,76	0,75
г Кулебаки	36 149	30 830,50	26	0,74	0,70	0,72
г Володарск	29 840	33 259,10	25	0,71	0,75	0,73
г Семенов	29 473	33 176,30	25	0,71	0,75	0,73
Починковский МО	25 730	30 099,70	24	0,69	0,68	0,68

Богородский МО	23 990	33 610,00	23	0,66	0,76	0,71
г Шахунья	23 624	31 510,90	23	0,66	0,71	0,68
ГО Нижний Новгород	21 607	44 181,10	21	0,60	1,00	0,77
г Лысково	21 412	30 924,30	21	0,60	0,70	0,65
г Сергач	19 939	29 764,40	19	0,54	0,67	0,60
Володарский МО	18 127	33 259,10	18	0,51	0,75	0,62
Павловский МО	17 243	33 397,80	17	0,49	0,76	0,61
г Урень	17 096	33 268,70	17	0,49	0,75	0,60
ГО Семеновский	16 066	33 176,30	16	0,46	0,75	0,59
Дивеевский МО	15 033	32 042,10	15	0,43	0,73	0,56
с Дивеево	15 033	32 042,10	15	0,43	0,73	0,56
Дальнеконстантиновский МО	15 621	34 387,30	15	0,43	0,78	0,58

Городецкий МО	14 569	33 151,80	14	0,40	0,75	0,55
г Лукоянов	14 583	29 212,30	14	0,40	0,66	0,51
г Навашино	14 372	33 373,30	14	0,40	0,76	0,55
г Первомайск	14 289	30 756,90	14	0,40	0,70	0,53
ГО Выкса	13 177	34 724,00	13	0,37	0,79	0,54
Лысковский МО	13 055	30 924,30	13	0,37	0,70	0,51
Шатковский МО	13 123	29 328,60	13	0,37	0,66	0,50
рп Ардатов	13 270	31 724,60	13	0,37	0,72	0,52
Сеченовский МО	13 644	29 091,50	13	0,37	0,66	0,49
Вадский МО	13 408	33 344,70	13	0,37	0,75	0,53
г Чкаловск	11 365	33 466,80	11	0,31	0,76	0,49
Лукояновский МО	11 499	29 212,30	11	0,31	0,66	0,46

рп Красные Баки	11 822	31 673,50	11	0,31	0,72	0,47
Пильнинский МО	11 836	30 301,30	11	0,31	0,69	0,46
Вачский МО	11 684	33 556,60	11	0,31	0,76	0,49
Уренский МО	10 984	33 268,70	10	0,29	0,75	0,46
Ковернинский МО	10 295	31 972,70	10	0,29	0,72	0,45
Воскресенский МО	10 766	30 169,90	10	0,29	0,68	0,44
Большеболдинский МО	10 295	33 932,90	10	0,29	0,77	0,47
ГО Кулебакски	9 264	30 830,50	9	0,26	0,70	0,42
рп Шатки	9 636	29 328,60	9	0,26	0,66	0,41
Ардатовский МО	9 144	31 724,60	9	0,26	0,72	0,43
г Ветлуга	9 225	28 927,00	9	0,26	0,65	0,41
Гагинский МО	9 817	30 293,70	9	0,26	0,69	0,42
Спасский МО	9 479	30 868,00	9	0,26	0,70	0,42
рп Сосновское	8 414	32 372,20	8	0,23	0,73	0,41
г Перевоз	8 860	31 536,30	8	0,23	0,71	0,40

Вознесенский МО	8 546	30 069,00	8	0,23	0,68	0,39
рп Тоншаево	8 709	34 263,90	8	0,23	0,78	0,42
Краснооктябрьский МО	8 726	26 398,60	8	0,23	0,60	0,37
ГО Чкаловск	7 884	33 466,80	7	0,20	0,76	0,39
Сергачский МО	7 212	29 764,40	7	0,20	0,67	0,37
Сосновский МО	7 925	32 372,20	7	0,20	0,73	0,38
ГО Перевозский	7 281	31 536,30	7	0,20	0,71	0,38
ГО Воротынский	7 246	31 340,40	7	0,20	0,71	0,38
ГО Дзержинск	6 920	38 840,90	6	0,17	0,88	0,39
ГО Навашино	6 610	33 373,30	6	0,17	0,76	0,36
Краснобаковский МО	6 936	31 673,50	6	0,17	0,72	0,35
рп Пильна	6 468	30 301,30	6	0,17	0,69	0,34
рп Ковернино	6 950	31 972,70	6	0,17	0,72	0,35
рп Воротынец	6 397	31 340,40	6	0,17	0,71	0,35
Варнавинский МО	6 577	33 232,10	6	0,17	0,75	0,36
рп Бутурлино	6 835	32 679,60	6	0,17	0,74	0,36
Бутурлинский МО	6 161	32 679,60	6	0,17	0,74	0,36
рп Шаранга	6 667	30 782,50	6	0,17	0,70	0,35
г Княгинино	6 430	28 979,30	6	0,17	0,66	0,34
Балахнинский МО	5 654	34 865,60	5	0,14	0,79	0,34

ГО Шахунья	5 390	31 510,90	5	0,14	0,71	0,32
рп Вача	5 148	33 556,60	5	0,14	0,76	0,33
рп Воскресенское	5 450	30 169,90	5	0,14	0,68	0,31
г Вознесенское	5 991	30 069,00	5	0,14	0,68	0,31
Тоншаевский МО	5 812	34 263,90	5	0,14	0,78	0,33
рп Сокольское	5 892	28 874,60	5	0,14	0,65	0,31
Сокольский МО	5 005	28 874,60	5	0,14	0,65	0,31
рп Большое Мурашкино	5 513	32 125,10	5	0,14	0,73	0,32
рп Дальнее Константиново	4 787	34 387,30	4	0,11	0,78	0,30
Шарангский МО	4 734	30 782,50	4	0,11	0,70	0,28
Княгининский МО	4 439	28 979,30	4	0,11	0,66	0,27
Большемурашкинский МО	4 794	32 125,10	4	0,11	0,73	0,29
рп Тонкино	4 426	30 807,40	4	0,11	0,70	0,28
ГО Первомайск	3 020	30 756,90	3	0,09	0,70	0,24
рп Варнавино	3 178	33 232,10	3	0,09	0,75	0,25
Ветлужский МО	3 438	28 927,00	3	0,09	0,65	0,24
Тонкинский МО	2 681	30 807,40	2	0,06	0,70	0,20

Проанализировав полученные результаты, было принято решение определить значения внешнего устаревания, как средние по ценовым зонам.

При определении внешнего устаревания по ценовым зонам из расчета был исключен г.Саров, т.к. его показатель по среднемесячной заработной плате превышает базовый уровень.

Таблица 76 - Внешнее (экономическое) устаревание для группу населенных пунктов (среднее значение)

Наименование МО/ГО	Интегральный показатель, отн.ед. (данные предыдущей таблицы)	Внешнее (экономическое) устаревание = (1 - значение интегрального показателя по населенному пункту)* 100%	Внешнее (экономическое) устаревание на группу населенных пунктов (среднее значение)	
			Районный центр	Прочие населенные пункты
г.Нижний Новгород			0%	23%
ГО Нижний Новгород	0,77	23%		
г Дзержинск	0,92	8%	12,5%	30%
ГО Дзержинска	0,39	61%		
г Арзамас	0,87	13%		
ГО Арзамас	0,78	22%		
г Кстово	0,86	14%		
Кстовский МО	0,84	16%		
г Бор	0,85	15%		
ГО Бор	0,80	20%		
г Саров	1,23	-23%		
г Павлово	0,82	18%	20%	45%
Павловский МО	0,61	39%		
г Балахна	0,82	18%		
Балахнинский МО	0,34	66%		

г Городец	0,80	20%				
Городецкий МО	0,55	45%				
г Выкса	0,81	19%				
ГО Выкса	0,54	46%				
г Богородск	0,75	25%				
Богородский МО	0,71	29%				
г Володарск	0,73	27%	35%	49%		
Володарский МО	0,62	38%				
г Семенов	0,73	27%				
ГО Семеновский	0,59	41%				
г Кулебаки	0,72	28%				
ГО Кулебакски	0,42	58%				
г Лысково	0,65	35%				
Лысковский МО	0,51	49%				
г Чкаловск	0,49	51%				
ГО Чкаловск	0,39	61%				
Дивеевский МО	0,56	44%				
с Дивеево	0,56	44%				
г Шахунья	0,68	32%			58%	62%
ГО Шахунья	0,32	68%				
г Урень	0,60	40%				
Уренский МО	0,46	54%				
г Сергач	0,60	40%				
Сергачский МО	0,37	63%				
г Лукоянов	0,51	49%				
Лукояновский МО	0,46	54%				
Починковский МО	0,68	32%				
рп Шатки	0,41	59%				
Шатковский МО	0,50	50%				
рп Ардатов	0,52	48%				

Ардатовский МО	0,43	57%		
г Навашино	0,55	45%		
ГО Навашино	0,36	64%		
рп Дальнее Константиново	0,30	70%		
Дальнеконстант иновский МО	0,58	42%		
рп Красные Баки	0,47	53%		
Краснобаковски й МО	0,35	65%		
рп Пильна	0,34	66%		
Пильнинский МО	0,46	54%		
г Первомайск	0,53	47%		
ГО Первомайск	0,24	76%		
рп Ковернино	0,35	65%		
Ковернинский МО	0,45	55%		
рп Вача	0,33	67%		
Вачский МО	0,49	51%		
рп Сосновское	0,41	59%		
Сосновский МО	0,38	62%		
рп Воскресенское	0,31	69%		
Воскресенский МО	0,44	56%		
г Перевоз	0,40	60%		
ГО Перевозский	0,38	62%		
г Вознесенское	0,31	69%		
Вознесенский МО	0,39	61%		
рп Тоншаево	0,42	58%		
Тоншаевский МО	0,33	67%		

Сеченовский МО	0,49	51%		
рп Воротынец	0,35	65%		
ГО Воротынский	0,38	62%		
Вадский МО	0,53	47%		
рп Варнавино	0,25	75%		
Варнавинский МО	0,36	64%		
рп Бутурлино	0,36	64%		
Бутурлинский МО	0,36	64%		
г Ветлуга	0,41	59%		
Ветлужский МО	0,24	76%		
рп Шаранга	0,35	65%		
Шарангский МО	0,28	72%		
рп Сокольское	0,31	69%		
Сокольский МО	0,31	69%		
г Княгинино	0,34	66%		
Княгининский МО	0,27	73%		
рп Большое Мурашкино	0,32	68%		
Большемурашки нский МО	0,29	71%		
Большеболдинс кий МО	0,47	53%		
Гагинский МО	0,42	58%		
Спасский МО	0,42	58%		
рп Тонкино	0,28	72%		
Тонкинский МО	0,20	80%		
Краснооктябрьс кий МО	0,37	63%		

**Таблица 77 - Пример расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости
затратным подходом**

№	Характеристика	Параметр	Источник информации
1	Кадастровый номер	52:18:0010029:16	Сведения ЕГРН
2	Наименование	магазин	Сведения ЕГРН
3	Код расчета вида использования	04:040:0402	Приложение 1,2 Методических указаний, пункт 9.2.1 Методических указаний
4	Площадь, кв. м.	409,7	Сведения ЕГРН
5	Материал стен	Кирпичные	Сведения ЕГРН
6	Класс конструктивной системы	КС-1	Приложение 4 Методических указаний
7	Год постройки/Год ввода в эксплуатацию	1965	Сведения ЕГРН
8	Количество надземных этажей	1	Сведения ЕГРН
9	Количество подземных этажей	-	Сведения ЕГРН
10	Адрес	Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул Ф.Энгельса, д 26	Сведения ЕГРН
11	Наименование справочника	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
12	Дата издания справочника	01.01.2023	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
13	Код аналога из справочника	ruO3.08.100.0039	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
14	Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта-аналога, руб.	56025	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
15	Единица измерения	1 м2	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
16	Класс конструктивных систем объекта-аналога	КС-1	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
17	Площадь объекта-аналога из справочника (S _{спр})	1140	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
18	Поправка на разницу в площадях (Кп)	1,2	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
19	Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта оценки с учетом поправки на разницу в площадях, руб.	67230	Расчет: п.14*п.18

№	Характеристика	Параметр	Источник информации
20	Корректирующий коэффициент на сейсмичность	1,00	Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания.
21	Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта оценки с учетом поправки на сейсмичность, руб.	67230	Расчет: п.19*п.20
22	Поправка на класс КС	1,00	Таблица 66 раздела
23	Справочная стоимость 1 ед. изм. Объекта с учетом поправки на класс КС, руб.	67230	Расчет: п.21*п.22
24	Полная стоимость строительства объекта на 01.01.2023 г. руб.	27544131	Расчет: п.23*п.4
25	Прибыль предпринимателя, %	3	Таблица 73 раздела
26	Стоимость воспроизводства/замещения объекта, с учетом прибыли предпринимателя, руб.	28370454,93	Расчет: п.24*(1+п.25)
27	Эффективный возраст, лет	58	Расчет: 2023-п. 7
28	Срок экономической жизни, лет	83,3	Приложение 9 Методических указаний
29	Физический износ, %	60	Расчет: (п. 27/п. 28)*0,6
30	Функциональный износ, %	0	Пункт 46,5 Методических указаний
31	Экономический износ, %	0	Таблица 76 раздела
32	Совокупный износ, %	60	Расчет: 1-(1-п. 29)*(1-п. 30)*(1-п. 31)
33	Кадастровая стоимость, руб.	11348181,97	Расчет: п. 26*(1-п. 32)
34	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	27698,76	Расчет: п. 33/п. 4

Исходные данные ценообразующих факторов, использованная модель расчета и полученные результаты кадастровой стоимости представлены в Приложении П2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости П 2.7. Расчеты КС.

3.6.4 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

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

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода может осуществляться 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

3.6.4.1 Определение кадастровой стоимости методами статистического (регрессионного) моделирования

Согласно п. 44.1. Указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости.

Таким образом, для расчета кадастровой стоимости жилых помещений, расположенных в населенных пунктах, Исполнителем применялся метод статистического (регрессионного) моделирования, основанный на построении статистической (регрессионной) модели оценки. Для сформированных групп объектов недвижимости осуществляется построение статистической (регрессионной) модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования.

В рамках настоящего Отчета подгруппы 1.1.1.1.1.1, 1.1.1.1.2.1, 1.1.1.1.3.1 были рассчитаны сравнительным подходом с применением метода статистического (регрессионного) моделирования.

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов.

При использовании метода сравнения определяется удельная стоимость. Единицей сравнения может быть объект в целом или какая-то его часть. Определяя стоимость продажи объекта в стоимость за единичный элемент (удельную), можно легко сравнивать объекты, которые конкурируют на одном и том же рынке. Таким образом, при построении модели выбран тип расчета – по удельной стоимости.

Для определения кадастровой стоимости или УПКС объектов недвижимости каждой сформированной группы могут использоваться следующие регрессионные модели:

1. Линейная (аддитивная):

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n$$

2. Мультипликативная степенная (без выделения двоичных факторов):

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}$$

3. Экспоненциальная модель:

$$Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}$$

где Y – модельное значение зависимой переменной;

X_1, \dots, X_n - ценообразующие факторы объектов недвижимости;

$a_0, a_1 \dots a_n$ – коэффициенты модели;

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости осуществляется в следующей последовательности:

1. выбор ценообразующих факторов для построения моделей;
2. построение моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждой сформированной группы;
3. анализ качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости недвижимости.

В целях построения качественной статистической модели расчета кадастровой стоимости проводится статистический анализ рыночной информации на предмет ее достаточности и репрезентативности. Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости. Критерий достаточности рыночной информации, используемой для расчета кадастровой стоимости каждой группы соответствует условию $b(m+1)$, где: m – количество ценообразующих факторов, отобранных для построения модели расчета.

При сборе, анализе рыночной информации об объектах недвижимости и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов:

- При анализе рынка выявляются верхний и нижний пределы стоимости. Одно из основных требований, это равномерное распределение объектов-аналогов в ценовом диапазоне.
- Во время построения моделей также могут выявляться объекты-аналоги с противоречивой исходной информацией, которые определяются как выбросы.

Корректировка на торг

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов взяты цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем.

Во всех сегментах недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности, а также того, насколько собственнику нужны наличные. Согласно данным аналитического исследования, опубликованного СтатРиелт (statrielt.ru) - «Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023 года» (Приложение №5.)

Таблица 78 - Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92

3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88

На основании приведенных данных к ценам объектов-аналогов применялась соответствующая корректировка на торг в размере среднего значения по РФ.

Таблица 79 - Корректировка на торг, используемая в расчете

№	При продаже объектов	Среднее значение по РФ
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,91

Корректировка на дату оценки

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки.

Для определения значения срока экспозиции Исполнитель использовал результаты исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (statrielt.ru) - «Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции — Типичные для рынка квартир на 01.01.2023 года». Согласно информации данного исследования, срок экспозиции квартир вторичного рынка в среднем составляет от 4 до 10 месяцев в зависимости от площади. Основываясь на данном исследовании и на проведенном анализе рынка, срок экспозиции принимается 6 месяцев, как наиболее типичный. Таким образом, к ценам объектов-аналогов, опубликованных в течении 6 месяце до даты оценки 01.01.2023 г, т.е. с июля 2022 года корректировка на дату не применяется.

Таблица 80 - Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2023 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа

1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	6	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	10	13
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	7	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	4	3	4	5

Поскольку собранная для анализа рынка и последующих расчетов информация относится к периоду январь 2022 г. – декабрь 2022 г., что превышает срок экспозиции квартир, необходимо применить корректировку на время для объектов-аналогов, опубликованных в первом полугодии 2022 года

Для определения корректировки на время Исполнитель использовал результаты «СтатРиелт» - «Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов жилой недвижимости на 01.01.2023».

Таблица 81 - Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов жилой недвижимости

Дата	ПРОДАЖА*		
	Квартир в многоквартирных жилых домах первичного рынка	Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах вторичного рынка	Индивидуальных домов, коттеджей, дач **
01.01.2023	0,96	0,95	0,96
01.07.2022	1,12	1,09	1,1
01.01.2022	1,18	1,15	1,14
01.07.2021	1,08	1,06	1,03
01.01.2021	1,17	1,14	1,03
01.07.2020	1,06	1,03	1,01
01.01.2020	1,04	1,02	1,02
01.07.2019	1,03	1,03	1,03
01.01.2019	1,04	1,03	1,01

01.07.2018	1,03	1,02	1
01.01.2018	0,99	0,99	0,99
01.07.2017	0,98	0,98	0,98
01.01.2017	0,98	0,96	0,97
01.07.2016	0,97	0,98	0,97
01.01.2016	0,94	0,94	0,93
01.07.2015	1,02	0,98	1,01
01.01.2015	1,09	1,04	1,08

Согласно, данным исследования корректировка на время для квартир вторичного рынка составляет 1,0355 ($0,95 \cdot 1,09$). Для индивидуальных жилых домов 1,056 ($0,96 \cdot 1,1$).

Состав ценообразующих факторов определяется на основе примерного перечня ценообразующих факторов, предусмотренного Указаниями, и анализа информации о рынке недвижимости Нижегородской области.

Для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости проведена кодировка качественных ценообразующих факторов объектов оценки и объектов-аналогов путем присвоения качественным значениям факторов цифровых кодов.

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным. Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов недвижимости на основе экспертного мнения. Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения статистической модели тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости.

Экспертный выбор в ряде случаев ценообразующих факторов, являющихся нерепрезентативными, обосновывается важностью учета данных факторов наряду с объективной невозможностью проведения дополнительного сбора рыночной информации или перегруппировки. В случае, когда диапазон значений ценообразующего фактора, являющегося нерепрезентативным, в рыночной выборке объектов-аналогов уже диапазона значений фактора в исходной выборке объектов оценки, а также распределение значений ценообразующего фактора в рыночной и исходной выборках (в диапазоне их пересечения) различается незначительно, данный фактор, безусловно, принимается для расчетов. Это обосновывается тем, что, чем более широко представлены значения какого-либо ценообразующего фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости объекта оценки от данного фактора.

Таким образом, при построении модели преимущество отдавалось ценообразующим факторам, характеризующим рынок объекта недвижимости и ценообразующим факторам, характеризующим местоположение и социально-экономическое окружение объекта недвижимости, а также учитывалась корректность направления влияния ценообразующего фактора (прямая или обратная).

Следующим этапом определения кадастровой стоимости объектов оценки является построение и анализ статистических моделей расчета кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 45.1.2. Методических указаний для каждой статистической модели проводился анализ качества, который включал в себя следующие процедуры:

1. Учет всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости.

2. Обоснованность знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов.

3. Соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графического отображения) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.

4. По t-критерию Стьюдента.

t-критерий Стьюдента используется для оценки статистической значимости коэффициентов регрессии коэффициента корреляции, который рассчитывается по формуле:

$$t_r = \frac{|P|}{S_p}$$

где P - значение параметра;

S_p – стандартное отклонение параметра.

Рассчитанное значение критерия Стьюдента сравнивают с его табличным значением при выбранной доверительной вероятности (как правило, 0.95) и числе степеней свободы $N-k-1$, где N-число точек, k – число переменных в регрессионном уравнении.

Если вычисленное значение $t_{\text{расчетное}}$ выше, чем $t_{\text{табличное}}$, то коэффициент регрессии является значимым сданной доверительной вероятностью. В противном случае есть основания для исключения соответствующей переменной из регрессионной модели.

5. По средней ошибке аппроксимации.

Проверка адекватности уравнения регрессии (модели) осуществляется с помощью средней ошибки аппроксимации, величина которой на больших выборках не должна превышать 30% (максимально допустимое значение).

Определяется средняя ошибка аппроксимации по формуле:

$$A_{\text{ср}} = \frac{100\%}{n} \sum_{i=1}^n \frac{|Y_i - Y_{r,i}|}{Y_i}$$

где: Y_i – рыночная цена 1 кв. м i-го объекта недвижимости,

$Y_{r,i}$ – модельная стоимость 1 кв. м i-го объекта недвижимости,

n – количество объектов в рассматриваемой выборке.

В эконометрических задачах точность воспроизведения регрессионной моделью рыночных данных считается высокой при средней ошибке аппроксимации (средней относительной погрешности) 5-7%, хорошей - при 7-12%, удовлетворительной - 12-30%, неудовлетворительной - свыше 30%.

6. По коэффициенту детерминации R^2 .

R^2 – коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^n (Y_i - Y_{r,i})^2}{\sum_{i=1}^n (Y_i - Y_{\text{ср}})^2}$$

где - модельная оценка величины Y_i , а Y_{cp} – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости. Как правило, приведенный коэффициент детерминации не должен быть меньше 0,6.

7. По расчетному значению F-критерия Фишера.

Осуществляется проверка статистической значимости моделей. Статистическая значимость модели определяется с использованием следующей формулы (критерия Фишера):

$$F = \frac{(N - m - 1) R^2}{m(1 - R^2)}$$

где N – количество объектов в выборке,

m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели

Модель считается статистически значимой, если найденное значение F–критерия (Fрасч) превышает пороговое значение Fкра; m, N-m-1 (Fтабл) при заданном уровне значимости $\alpha=0,05$. Статистически незначимая модель удаляется из последующего рассмотрения.

3.6.4.1.1 *Определение кадастровой стоимости методами статистического (регрессионного) моделирования подгруппы жилых помещений г. Н. Новгород 1.1.1.1.1.1*

Для построения модели расчета кадастровой стоимости жилых помещений по результатам экспертного анализа выбраны следующие стандартизированные ценообразующие факторы:

Таблица 82 - Кодировка ценообразующих факторов

Код	Год ввода или завершения строительства
1	до 1940
2	от 1940 до 1960
3	от 1960 до 1980
4	от 1980 до 2000
5	от 2000 до 2010
6	от 2010 до 2020
7	от 2020
Код	Этажность здания
1	до 4
2	от 5 до 9
3	от 10 до 11
4	от 12
Код	Районы города
1	Центральный район
2	Спальные районы нагорной части города
3	Спальные районы заречной части города
4	Промышленные районы
Код	Материал стен
1	Кирпичные, каменные, монолитные
2	Панельные
3	Из прочих материалов
4	Деревянные, рубленые

Код	Ценовая зона в городе
1	Ценовая зона 1
2	Ценовая зона 2
3	Ценовая зона 3
4	Ценовая зона 4
Код	Площадь
1	до 30
2	от 30 до 50
3	от 50 до 90
4	от 90

Для определения величины влияния факторов на удельный показатель рыночной стоимости объектов недвижимости используется коэффициент корреляции. Коэффициент корреляции принимает значение от -1 до 0, если связь обратная, и от 0 до +1, если связь прямая.

Как правило, показателем высокого влияния является высокое значение коэффициента значимости. При этом низкий показатель коэффициента значимости может свидетельствовать о наличии нелинейной зависимости.

Величины коэффициентов корреляции для исследуемой выборочной совокупности определены при помощи программного обеспечения «ИС ГКО НО».

На рисунке 118 представлены значения коэффициентов корреляции, отражающие статистическую взаимосвязь ценообразующих факторов с удельным показателем рыночной стоимости объектов недвижимости,

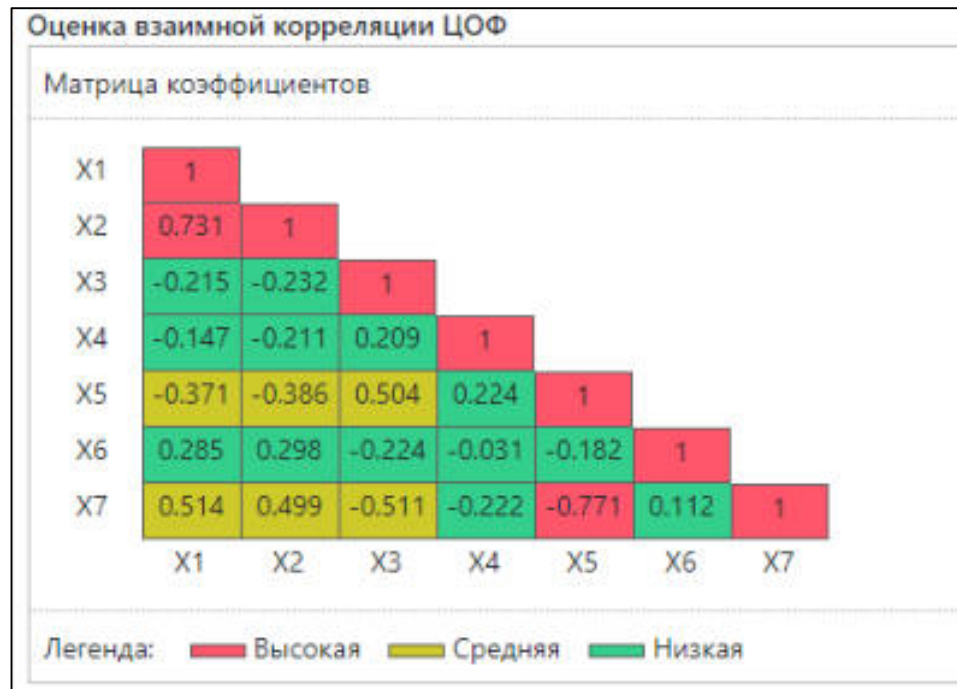


Рисунок 118 – Результаты корреляционного анализа для подгруппы жилых помещений г. Н. Новгород 1.1.1.1.1.1

где:

X1 – Год ввода или завершения строительства

X2 – Этажность здания

X3 – Районы города

X4 – Материал стен

X5 – Ценовая зона в городе

X6 - Площадь

X7 – Удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м

Анализ данных показал, что все факторы значимы и имеют разную тесноту связи от низкой до высокой. Таким образом наиболее значимым для фактора «Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м» является фактор «Ценовая зона в городе» (-0,77). Наименее – фактор «Площадь» (-0,11), на основании этого он может быть исключен из модели.

Построение статистической (регрессионной) модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости по группе объектов недвижимости осуществляется в программном продукте «ИС ГКО НО».

Для определения кадастровой стоимости для сформированной группы объектов недвижимости осуществляется построение статистической (регрессионной) модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, по результатам анализа полученных моделей, для расчета кадастровой стоимости жилых помещений выбрана экспоненциальная модель (Рисунок 119).

Коэффициент	Значение коэффициента регрессии	Стандартная ошибка (SE)	Фактическое значение t-критерия
A0	203934.11424933432	1157.2096827034345	3.9198600628273566
A1	8.0216526979327675	118.81960167054257	0.06746223169007060732
A2	8.02309306498291717	203.493041981009	0.0491157757574487465
A3	-0.022064034771986483	129.23781874188992	-0.00171964057274999396
A4	-0.008623220599681343	208.02281537013642	-0.0041832626071261568
A5	-0.2567684817968936	360.5248174368409	-0.0007121657742875377

Рисунок 119 - Результаты регрессионного анализа для подгруппы жилых помещений г. Н. Новгород 1.1.1.1.1.1

где:

X1 – Год ввода или завершения строительства

X2 – Этажность здания

X3 – Районы города

X4 – Материал стен

X5 – Ценовая зона в городе

Анализ качества статистической (регрессионной) модели

1. В модели учтены все потенциально влияющие ценообразующие факторы, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости.

2. Знаки при коэффициентах статистического уравнения соответствуют характеру влияния ценообразующих факторов.

3. Вид функции влияния каждого ценообразующего фактора соответствует характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.

4. По t-критерию Стьюдента:

При анализе построенной модели получили следующие данные:

$$t_{\text{расчетное}} = 88,87908; t_{\text{табличное}} = 1,96025$$

Поскольку $t_{\text{расчетное}} > t_{\text{табличное}}$, то делаем вывод о статистической значимости факторов модели.

5. По средней ошибке аппроксимации:

При анализе построенной модели получили следующие данные средней ошибки аппроксимации:

$$A_{cp} = 0,07661 = 7,7\%$$

Поскольку средняя ошибка аппроксимации меньше 12%, то данное уравнение можно использовать в качестве регрессии.

6. По коэффициенту детерминации:

Одной из наиболее эффективных оценок значимости уравнения регрессии является коэффициент детерминации. Он характеризует степень выраженности связи между переменными. При анализе построенной модели получили следующие данные коэффициента детерминации: $R^2 = 0,6814$

В силу определения R^2 принимает значения между 0 и 1, $0 \leq R^2 \leq 1$. Чем ближе R^2 к единице, тем лучше регрессия аппроксимирует эмпирические данные, тем теснее наблюдения примыкают к линии регрессии. Полученная модель на 70% объясняет изменение стоимости под влиянием включенных в модель факторных переменных.

7. По расчетному значению F-критерия Фишера

При анализе построенной модели, получили следующие значения:

$$F_{\text{расчетное}} = 7899,491; F_{\text{табличное}} = 2,215177$$

Поскольку $F_{\text{расчетное}} > F_{\text{табличное}}$, то коэффициент детерминации статистически значим, взаимосвязь между переменными имеется. Найденная оценка уравнения регрессии статистически надежна.

Таким образом, выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель является объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладает свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

В результате аппроксимации ценовой информации выявлено, что зависимость удельных цен жилых помещений от значений факторов имеет следующий вид:

$$УПКС=203834,1142494*exp^{(0,0216527*(\text{Год ввода или завершения строительства}) + 0,0235531*(\text{Этажность здания}) + (-0,0220540)*(\text{Районы города}) + (-0,0086232)*(\text{Материал стен}) + (-0,2567606)*(\text{Ценовая зона в городе}))}$$

Основание натурального логарифма в представленной модели для определения кадастровой стоимости принято в размере $exp=2,71828$.

Корректировка на площадь

В соответствии с п. 45 Методических указаний, при невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки, а также при наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки.

Поскольку ценообразующий фактор «Площадь» был исключен из модели, но имеет влияние на стоимость объекта недвижимости по результатам анализа рынка, Исполнителем вводятся соответствующие корректировки.

Для определения значения корректировки на площадь Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Среднее значение полученной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Согласно данному исследованию, а также анализу рынка корректирующий коэффициент на площадь вводится для подгруппы жилых помещений г. Н. Новгород 1.1.1.1.1.1 площадью более 30 кв.м. Учитывая, что в рамках модели получается среднее значение удельного показателя относительно ценообразующего фактора, корректировка на площадь составляет, в соответствии с Таблицей 61 «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры»:

Таблица 83

	Площадь, кв.м.	Код ценообразующего фактора «Площадь»	Корректирующий коэффициент
Объект оценки	30-50	2,3	0,91
	50-90	4,5	0,86
	>90	6,7	0,83

Таким образом, зависимость удельных показателей кадастровой стоимости подгруппы жилых помещений г. Н. Новгород 1.1.1.1.1.1 от значений факторов имеет следующий вид:

$$УПКС = 203834,1142494*exp^{(0,0216527*(\text{Год ввода или завершения строительства}) + 0,0235531*(\text{Этажность здания}) + (-0,0220540)*(\text{Районы города}) + (-0,0086232)*(\text{Материал стен}) + (-0,2567606)*(\text{Ценовая зона в городе}))} * \text{«Корректировка на площадь»}$$

3.6.4.1.2 *Определение кадастровой стоимости методами статистического (регрессионного) моделирования подгруппы жилых помещений Крупные ГНП 1.1.1.1.1.2.1*

Для построения модели расчета кадастровой стоимости жилых помещений по результатам экспертного анализа выбраны следующие стандартизированные ценообразующие факторы:

Таблица 84 - Кодировка ценообразующих факторов

Код	Год ввода или завершения строительства
1	до 1940
2	от 1940 до 1960
3	от 1960 до 1980
4	от 1980 до 2000
5	от 2000 до 2010
6	от 2010 до 2020
7	от 2020
Код	Этажность здания
1	до 4
2	от 5 до 9
3	от 10 до 11
4	от 12
Код	Ценовая зона в городе
1	Ценовая зона 1
2	Ценовая зона 2
3	Ценовая зона 3
4	Ценовая зона 4
5	Ценовая зона 5
Расстояние до административного центра	
В абсолютном значении (в км)	
Код	Площадь
1	до 30
2	от 30 до 50
3	от 50 до 90
4	от 90
Код	Материал стен
1	Кирпичные, каменные, монолитные
2	Из прочих материалов
3	Деревянные, рубленые

Для определения величины влияния факторов на удельный показатель рыночной стоимости объектов недвижимости используется коэффициент корреляции. Коэффициент корреляции принимает значение от -1 до 0, если связь обратная, и от 0 до +1, если связь прямая.

Как правило, показателем высокого влияния является высокое значение коэффициента значимости. При этом низкий показатель коэффициента значимости может свидетельствовать о наличии нелинейной зависимости.

Величины коэффициентов корреляции для исследуемой выборочной совокупности определены при помощи программного обеспечения «ИС ГКО НО».

На рисунке 120 представлены значения коэффициентов корреляции, отражающие статистическую взаимосвязь ценообразующих факторов с удельным показателем рыночной стоимости объектов недвижимости,

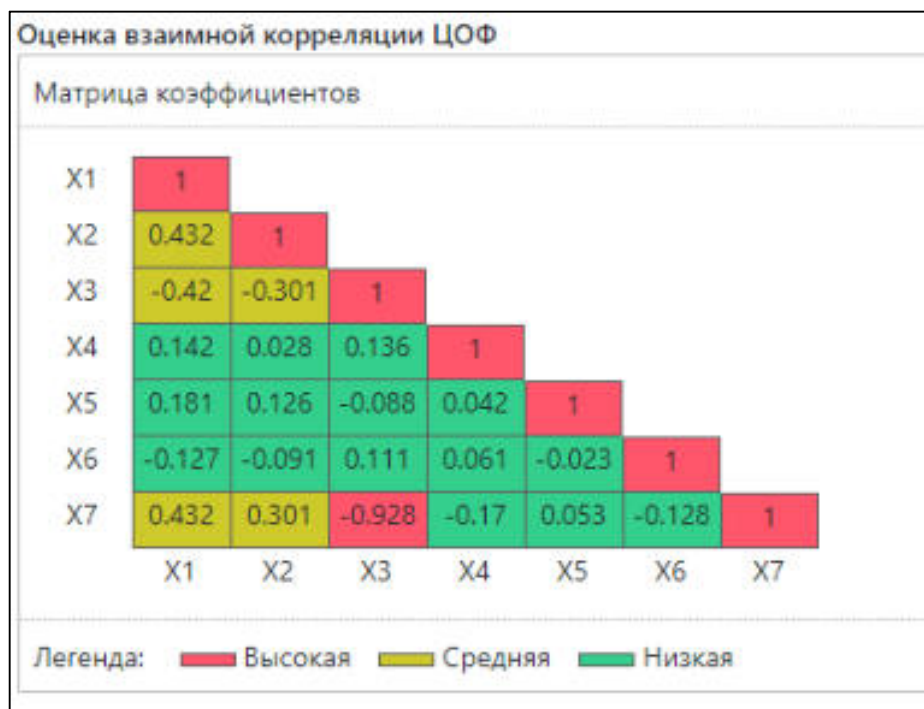


Рисунок 120 – Результаты корреляционного анализа для подгруппы жилых помещений Крупных ГНП 1.1.1.1.2.1

где:

X1 – Год ввода или завершения строительства

X2 – Этажность здания

X3 – Ценовая зона в городе

X4 – Расстояние до административного центра

X5 – Площадь

X6 - Материал стен

X7 – Удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м

Анализ данных показал, что все факторы значимы и имеют разную тесноту связи от низкой до высокой. Таким образом наиболее значимым для фактора «Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м» является фактор «Ценовая зона в городе» (-0,92). Наименее – фактор «Площадь» (-0,05) и Материал стен (0,12), на основании этого они может быть исключен из модели.

Построение статистической (регрессионной) модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости по группе объектов недвижимости осуществляется в программном продукте «ИС ГКО НО».

Для определения кадастровой стоимости для сформированной группы объектов недвижимости осуществляется построение статистической (регрессионной) модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, по результатам анализа полученных моделей, для расчета кадастровой стоимости жилых помещений выбрана экспоненциальная модель (Рисунок 121).

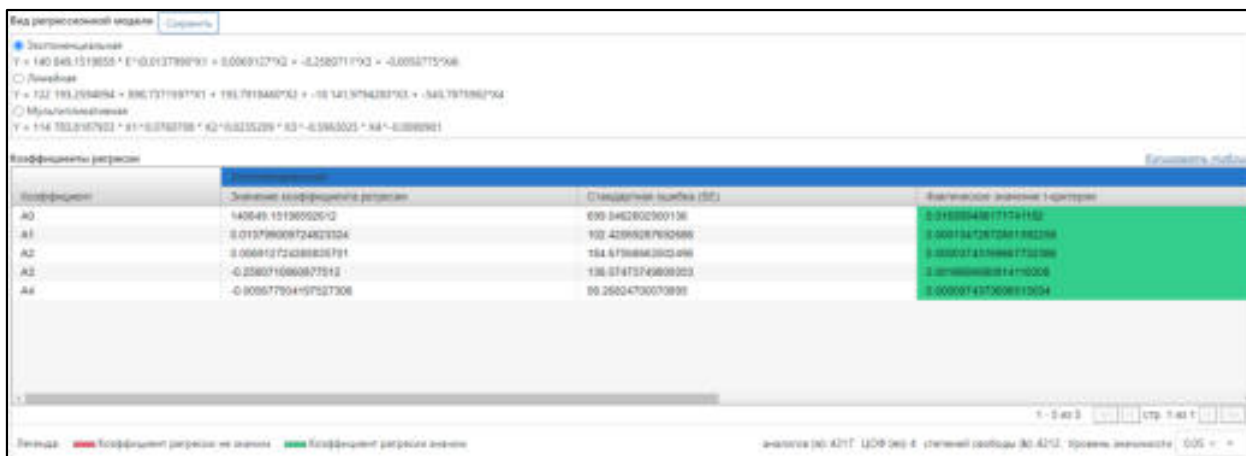


Рисунок 121 - Результаты регрессионного анализа для подгруппы жилых помещений Крупных ГНП 1.1.1.1.2.1

где:

X1 – Год ввода или завершения строительства

X2 – Этажность здания

X3 – Ценовая зона в городе

X4 – Расстояние до административного центра

Анализ качества статистической (регрессионной) модели

1. В модели учтены все потенциально влияющие ценообразующие факторы, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости.

2. Знаки при коэффициентах статистического уравнения соответствуют характеру влияния ценообразующих факторов.

3. Вид функции влияния каждого ценообразующего фактора соответствует характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.

4. По t-критерию Стьюдента:

При анализе построенной модели получили следующие данные:

$$t_{\text{расчетное}} = 119,405; t_{\text{табличное}} = 1,960527$$

Поскольку $t_{\text{расчетное}} > t_{\text{табличное}}$, то делаем вывод о статистической значимости факторов модели.

5. По средней ошибке аппроксимации:

При анализе построенной модели получили следующие данные средней ошибки аппроксимации:

$$A_{cp} = 0,07669 = 7,7\%$$

Поскольку средняя ошибка аппроксимации меньше 12%, то данное уравнение можно использовать в качестве регрессии.

6. По коэффициенту детерминации:

Одной из наиболее эффективных оценок значимости уравнения регрессии является коэффициент детерминации. Он характеризует степень выраженности связи между переменными. При анализе построенной модели получили следующие данные коэффициента детерминации: $R^2 = 0,85087$

В силу определения R^2 принимает значения между 0 и 1, $0 \leq R^2 \leq 1$. Чем ближе R^2 к единице, тем лучше регрессия аппроксимирует эмпирические данные, тем теснее наблюдения примыкают к линии регрессии. Полученная модель на 85% объясняет изменение стоимости под влиянием включенных в модель факторных переменных.

7. По расчетному значению F-критерия Фишера

При анализе построенной модели, получили следующие значения:

$$F_{\text{расчетное}} = 14257,56587; F_{\text{табличное}} = 2,37404$$

Поскольку $F_{\text{расчетное}} > F_{\text{табличное}}$, то коэффициент детерминации статистически значим, взаимосвязь между переменными имеется. Найденная оценка уравнения регрессии статистически надежна.

Таким образом, выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель является объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладает свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

В результате аппроксимации ценовой информации выявлено, что зависимость удельных цен жилых помещений от значений факторов имеет следующий вид:

$$\text{УПКС} = 140849,152 * \exp^{(0,01379901 * (\text{Год ввода или завершения строительства}) + 0,006912724 * (\text{Этажность здания}) + (-0,258071086) * (\text{Ценовая зона в городе}) + (-0,005677504) * (\text{Расстояние до административного центра}))}$$

Основание натурального логарифма в представленной модели для определения кадастровой стоимости принято в размере $\exp = 2,71828$.

Корректировка на площадь

Поскольку ценообразующий фактор «Площадь» был исключен из модели, но имеет влияние на стоимость объекта недвижимости по результатам анализа рынка, Исполнителем вводятся соответствующие корректировки.

Таблица 85

	Площадь, кв.м.	Код ценообразующего фактора «Площадь»	Корректирующий коэффициент
Объект оценки	30-50	2,3	0,91
	50-90	4,5	0,86
	>90	6,7	0,83

Корректировка на материал стен

В соответствии с п. 45 Методических указаний, при невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки, а также при наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки.

Поскольку ценообразующий фактор «Материал стен» был исключен из модели, но имеет влияние на стоимость объекта недвижимости по результатам анализа рынка, Исполнителем вводятся соответствующие корректировки.

Для определения значения корректировки на площадь Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Среднее значение полученной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Согласно данному исследованию, а также анализу рынка корректирующий коэффициент на материал стен для подгруппы жилых помещений Крупных ГНП 1.1.1.1.2.1 по Таблице 55 «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры»:

Таблица 86

	Материал стен	Корректирующий коэффициент
Объект оценки	кирпичные	1
	шлакобетонные	0,83
	деревянные	0,72

Таким образом, зависимость удельных показателей кадастровой стоимости подгруппы жилых помещений Крупных ГНП 1.1.1.1.2.1 от значений факторов имеет следующий вид:

$$УПКС = 140849,152 * \exp^{(0,01379901 * (\text{Год ввода или завершения строительства}))} + 0,006912724 * (\text{Этажность здания}) + (-0,258071086) * (\text{Ценовая зона в городе}) + (-0,005677504) * (\text{Расстояние до административного центра}) * \text{«Корректировка на площадь»} * \text{«Корректировка на материал стен»}$$

3.6.4.1.3 *Определение кадастровой стоимости методами статистического (регрессионного) моделирования подгруппы жилых помещений Прочих НП 1.1.1.1.3.1*

Для построения модели расчета кадастровой стоимости жилых помещений по результатам экспертного анализа выбраны следующие стандартизированные ценообразующие факторы:

Таблица 87 - Кодировка ценообразующих факторов

Код	Год ввода или завершения строительства
1	до 1940
2	от 1940 до 1960
3	от 1960 до 1980
4	от 1980 до 2000
5	от 2000 до 2010

6	от 2010 до 2020
7	от 2020
Код	Этажность здания
1	до 5
2	от 5
Код	Ценовая зона в области
1	Ценовая зона 1
2	Ценовая зона 2
3	Ценовая зона 3
4	Ценовая зона 4
5	Ценовая зона 5
Код	Статус населенного пункта
1	Районные центры
2	Прочие НП
Код	Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)
1	до 15
2	от 15 до 30
3	от 30 до 50
4	от 50 до 100
5	от 100
Код	Площадь
1	до 30
2	от 30 до 50
3	от 50 до 90
4	от 90
Код	Материал стен
1	Кирпичные, каменные, монолитные
2	Из прочих материалов
3	Деревянные, рубленые

Для определения величины влияния факторов на удельный показатель рыночной стоимости объектов недвижимости используется коэффициент корреляции. Коэффициент корреляции принимает значение от -1 до 0, если связь обратная, и от 0 до +1, если связь прямая.

Как правило, показателем высокого влияния является высокое значение коэффициента значимости. При этом низкий показатель коэффициента значимости может свидетельствовать о наличии нелинейной зависимости.

Величины коэффициентов корреляции для исследуемой выборочной совокупности определены при помощи программного обеспечения «ИС ГКО НО».

На рисунке 122 представлены значения коэффициентов корреляции, отражающие статистическую взаимосвязь ценообразующих факторов с удельным показателем рыночной стоимости объектов недвижимости,

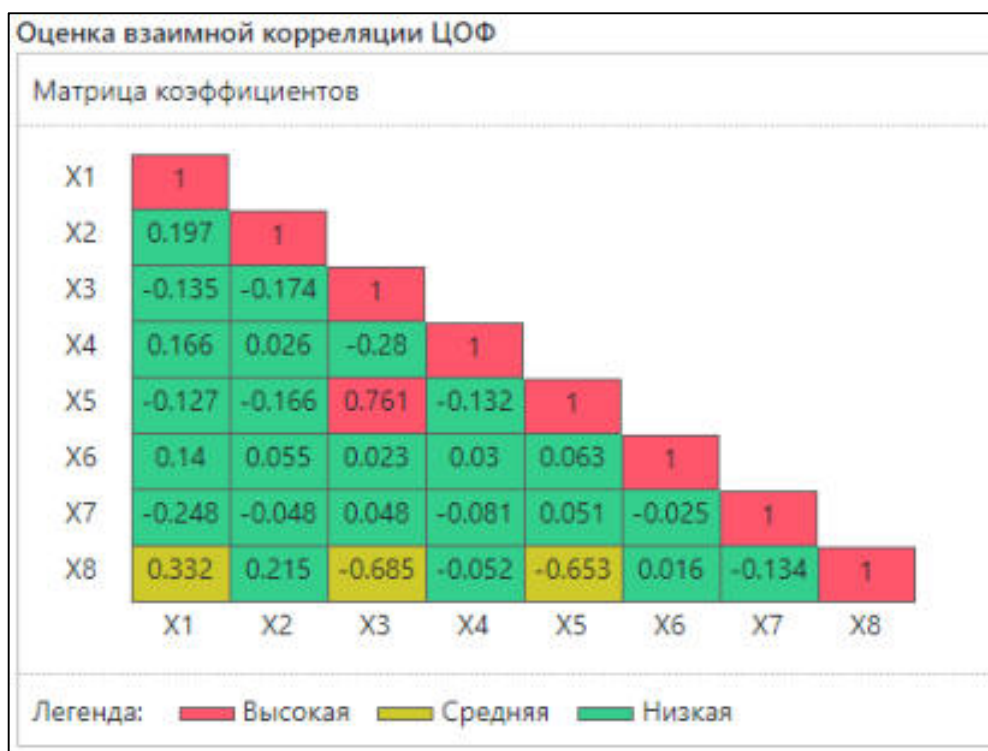


Рисунок 122 – Результаты корреляционного анализа для подгруппы жилых помещений Прочих НП 1.1.1.1.3.1

где:

X1 – Год ввода или завершения строительства

X2 – Этажность здания

X3 – Ценовая зона в области

X4 – Статус населенного пункта

X5 – Расстояние до столицы субъекта РФ (г.Нижний Новгород)

X6 - Площадь

X7 - Материал стен

X8 – Удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м

Анализ данных показал, что все факторы значимы и имеют разную тесноту связи от низкой до высокой. Таким образом наиболее значимым для фактора «Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м» является фактор «Ценовая зона в области» (-0,68). Наименее – фактор «Площадь» (-0,01) и Материал стен (0,17), на основании этого они может быть исключен из модели.

Построение статистической (регрессионной) модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости по группе объектов недвижимости осуществляется в программном продукте «ИС ГКО НО».

Для определения кадастровой стоимости для сформированной группы объектов (жилые помещения подгруппы 1.1.1.1.3.1) недвижимости осуществляется построение статистической (регрессионной) модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом

рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, по результатам анализа полученных моделей, для расчета кадастровой стоимости жилых помещений выбрана экспоненциальная модель (Рисунок 123).



Рисунок 123 - Результаты регрессионного анализа для подгруппы жилых помещений Прочих НП 1.1.1.1.3.1

где:

X1 – Год ввода или завершения строительства

X2 – Этажность здания

X3 – Ценовая зона в области

X4 – Статус населенного пункта

X5 – Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)

Анализ качества статистической (регрессионной) модели

1. В модели учтены все потенциально влияющие ценообразующие факторы, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости.

2. Знаки при коэффициентах статистического уравнения соответствуют характеру влияния ценообразующих факторов.

3. Вид функции влияния каждого ценообразующего фактора соответствует характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.

4. По t-критерию Стьюдента:

При анализе построенной модели получили следующие данные:

$$t_{\text{расчетное}} = 46,201; t_{\text{табличное}} = 1,9603$$

Поскольку $t_{\text{расчетное}} > t_{\text{табличное}}$, то делаем вывод о статистической значимости факторов модели.

5. По средней ошибке аппроксимации:

При анализе построенной модели получили следующие данные средней ошибки аппроксимации:

$$A_{\text{ср}} = 0,2559 = 26\%$$

При построении статистической модели расчета стоимости объектов оценки, с использованием специализированного программного продукта «ИС ГКО НО», Исполнитель исходил из допущения, что модель обладает приемлемым качеством, если средняя ошибка аппроксимации ≤ 30 .

Поскольку средняя ошибка аппроксимации меньше 30%, то данное уравнение можно использовать в качестве регрессии.

6. По коэффициенту детерминации:

Одной из наиболее эффективных оценок значимости уравнения регрессии является коэффициент детерминации. Он характеризует степень выраженности связи между переменными. При анализе построенной модели получили следующие данные коэффициента детерминации: $R^2 = 0,659$

В силу определения R^2 принимает значения между 0 и 1, $0 \leq R^2 \leq 1$. Чем ближе R^2 к единице, тем лучше регрессия аппроксимирует эмпирические данные, тем теснее наблюдения примыкают к линии регрессии. Полученная модель на 66% объясняет изменение стоимости под влиянием включенных в модель факторных переменных.

7. По расчетному значению F-критерия Фишера

При анализе построенной модели, получили следующие значения:

$$F_{\text{расчетное}} = 2134,565; F_{\text{табличное}} = 2,2157$$

Поскольку $F_{\text{расчетное}} > F_{\text{табличное}}$, то коэффициент детерминации статистически значим, взаимосвязь между переменными имеется. Найденная оценка уравнения регрессии статистически надежна.

Таким образом, выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель является объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладает свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

В результате аппроксимации ценовой информации выявлено, что зависимость удельных цен жилых помещений от значений факторов имеет следующий вид:

$$УПКС = 134439,685 * \exp^{(0,078471335 * (\text{Год ввода или завершения строительства}))} + 0,059978495 * (\text{Этажность здания}) + (-0,254710759) * (\text{Ценовая зона в области}) + -0,367591545 * (\text{Статус населенного пункта}) + (-0,093711139) * (\text{Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)})$$

Основание натурального логарифма в представленной модели для определения кадастровой стоимости принято в размере $\exp = 2,71828$.

Корректировка на площадь

Поскольку ценообразующий фактор «Площадь» был исключен из модели, но имеет влияние на стоимость объекта недвижимости по результатам анализа рынка, Исполнителем вводятся соответствующие корректировки.

Таблица 88

	Площадь, кв.м.	Код ценообразующего фактора «Площадь»	Корректирующий коэффициент
Объект оценки	30-50	2,3	0,93
	50-90	4,5	0,87

	>90	6,7	0,85
--	-----	-----	------

Корректировка на материал стен

В соответствии с п. 45 Методических указаний, при невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки, а также при наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки.

Поскольку ценообразующий фактор «Материал стен» был исключен из модели, но имеет влияние на стоимость объекта недвижимости по результатам анализа рынка, Исполнителем вводятся соответствующие корректировки.

Для определения значения корректировки на площадь Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Среднее значение полученной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Согласно данному исследованию, а также анализу рынка корректирующий коэффициент на материал стен для подгруппы жилых помещений Прочих НП 1.1.1.1.3.1 по Таблице 55 «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры»:

Таблица 89

	Материал стен	Корректирующий коэффициент
Объект оценки	кирпичные	1
	шлакобетонные	0,83
	деревянные	0,72

Таким образом, зависимость удельных показателей кадастровой стоимости подгруппы жилых помещений Прочих НП 1.1.1.1.3.1 от значений факторов имеет следующий вид:

$$\begin{aligned}
 \text{УПКС} = & 134439,685 * \exp^{(0,078471335 * (\text{Год ввода или завершения} \\
 & \text{строительства}))} + 0,059978495 * (\text{Этажность здания}) + (-0,254710759) * (\text{Ценовая зона в} \\
 & \text{области}) + -0,367591545 * (\text{Статус населенного пункта}) + (-0,093711139) * (\text{Расстояние} \\
 & \text{до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород)}) * \text{«Корректировка на} \\
 & \text{площадь»} * \text{«Корректировка на материал стен»}
 \end{aligned}$$

Корректировки на состояние объекта

При определении кадастровой стоимости объектов жилого фонда учитывалось состояние объекта – ветхое, аварийное. Действующее законодательство Российской Федерации (в том числе Жилищный кодекс РФ, Положение «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №47) не содержит упоминания о ветхом жилье. Вместе с тем данное понятие широко используется как в названии целевых программ по «... регенерации кварталов ветхого и аварийного жилья...», расселению граждан из ветхого и аварийного жилья, а также упоминается в судебных актах.

Принципы расчета корректировок для объектов ветхого и аварийного жилого фонда сформированы на основании Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04.2004 (утвержденное Госстроем РФ) (далее - Методическое пособие).

Методическое пособие определяет ветхое состояние здания, как «состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям».

Таблица 90 – Данные о состоянии зданий

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0—20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21—40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41—60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями по горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61—80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81—100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Для объектов, не являющихся ветхими или аварийными объектами, т.е. для объектов, состояние которых характеризуется как хорошее, было принято допущение о физическом износе: физический износ для таких объектов равен 40 %.

Исходя из приведенных данных, корректировка для объектов, относящихся к ветхому жилью, будет рассчитываться следующим образом:

$$\frac{100\% - 70\%}{100\% - 40\%} = 0.50$$

Таким образом, корректировка на состояние объекта (ветхое жилье) для каменных домов составит 0,50.

Аварийное состояние здания, согласно указанному выше пособию, - состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

При этом, аварийное состояние несущих конструкций здания - состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих. Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

Необходимо заметить, если ветхое жилье (ветхое состояние здания) характеризуется высокой степенью износа его конструкций без опасности их обрушения и соответственно, не представляет опасности для жизни, то аварийное жилье имеет деформации и повреждения несущих конструкций и проживание в данном жилом помещении опасно для жизни ввиду реальной возможности обрушения.

Таким образом, согласно указанной выше таблице, для аварийного жилья характерен износ, превышающий 81 %. При этом степень физического износа принимать на уровне 81 % как минимальное значения для отнесения жилья к аварийному. Корректировка для объектов, относящихся к аварийному, будет рассчитываться следующим образом:

$$\frac{100\% - 81\%}{100\% - 40\%} = 0.32$$

Для выявления объектов ветхого и аварийного фонда были направлены запросы соответствующей информации в адреса глав муниципальных районов/городских округов Нижегородской области (Приложение 1. Исходные данные\П 1.2. Результаты сбора и обработки информации\1.2.1. Информация об оспаривании КС). Для выявления объектов ветхого и аварийного фонда также была использована информация с сайта <https://dom.gosuslugi.ru/#!/main>. По предоставленной информации объекты недвижимости были идентифицированы в Перечне объектов оценки. Для данных объектов введен понижающий коэффициент.

При отсутствии прямого указания на то, что объект относится к аварийному жилью, такие объекты рассчитывались как объекты ветхого жилья.

Корректировки для объектов ветхого жилого фонда применялись к рассчитанному удельному показателю кадастровой стоимости объектов 1 и 2 группы, имеющих характеристику – объект ветхого (аварийного) фонда.

Таким образом, зависимости удельных показателей кадастровой стоимости соответствующих подгрупп имеют вид:

Таблица 91

Подгруппа	Вид зависимости
1.1.1.1.1.1	$\text{УПКС} = 203834,1142494 * \exp^{(0,0216527 * (\text{Год ввода или завершения строительства}) + 0,0235531 * (\text{Этажность здания}) + (-0,0220540) * (\text{Районы города}) + (-0,0086232) * (\text{Материал стен}) + (-0,2567606) * (\text{Ценовая зона в городе}))} * \langle \text{Корректировка на площадь} \rangle * \langle \text{Корректировка на состояние объекта} \rangle$
1.1.1.1.1.2.1	$\text{УПКС} = 140849,152 * \exp^{(0,01379901 * (\text{Год ввода или завершения строительства}) + 0,006912724 * (\text{Этажность здания}) + (-0,258071086) * (\text{Ценовая зона в городе}) + (-0,005677504) * (\text{Расстояние до административного центра}))} * \langle \text{Корректировка на площадь} \rangle * \langle \text{Корректировка на материал стен} \rangle$
1.1.1.1.1.3.1	$\text{УПКС} = 134439,685 * \exp^{(0,078471335 * (\text{Год ввода или завершения строительства}) + 0,059978495 * (\text{Этажность здания}) + (-0,254710759) * (\text{Ценовая зона в области}) + (-0,367591545) * (\text{Статус населенного пункта}) + (-0,093711139) * (\text{Расстояние до столицы субъекта РФ (г. Нижний Новгород}))} * \langle \text{Корректировка на площадь} \rangle * \langle \text{Корректировка на материал стен} \rangle$

Исходные данные ценообразующих факторов, использованная модель расчета и полученные результаты кадастровой стоимости жилых помещений отображены в Приложениях к Отчету Приложение П2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости\П 2.7. Расчеты КС\1 группа\Местоположение установлено\Помещения\Сравнительный подход

3.6.4.2 Определение кадастровой стоимости методом моделирования на основе УПКС объектов

В рамках настоящего Отчета подгруппы 1.1.1.1.1.2, 1.1.1.1.2.2, 1.1.1.1.3.2, 1.1.1.2.2, 1.1.2, 1.2, 2.1.1.2, 2.1.2.2, 2.2, 3.1.1.2, 3.1.2.2, 3.2, 4.1.1.2, 4.1.2.2, 4.2, 5.1.1.2, 5.1.2.2, 5.2, 6.1.1.2, 6.1.2.2, 6.2, 7.1.1.2, 7.1.2.2, 7.2, 8.1.1.2, 8.1.2.2, 8.2, 9.1.1.2, 9.1.2.2, 9.2, 10.2, были рассчитаны сравнительным подходом с применением метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает определение кадастровой стоимости путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения, определенного с учетом местоположения, на его площадь, с учетом материала стен (при наличии информации).

Для корректного применения метода УПКС необходимо провести группировку и кодировку ценообразующего фактора «Материал стен».

Алгоритм расчета методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) представлен в таблицах ниже.

Степень готовности объектов подгруппы «Объекты незавершенного строительства» в рамках каждой группы принимается на уровне 50%, если не установлено иное.

Таблица 92 – Алгоритм расчета стоимости объектов оценки моделированием на базе удельной кадастровой стоимости

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС		
Материал стен известен	Совпадает	Есть помещения в здании				Здание	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в здании с учетом материала стен в соответствующей группе		
						Помещение	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта (здания или находящихся в нем помещений), с учетом материала стен в соответствующей группе		
		Нет помещений в здании	Есть объекты в кадастровом квартале				Здание Помещение	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале с учетом материала стен в соответствующей группе	
			Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте				Здание Помещение	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте с учетом материала стен в соответствующей группе
				Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)				Здание Помещение
			Нет МО (ГО)		Есть в субъекте РФ				Здание Помещение
				Нет в субъекте РФ				Здание Помещение	См. расчет Зданий в случае, если материал стен не известен в соответствующей группе
			Материал стен не известен (не совпадает)	Не учитывается	Есть помещения в здании или здание				Здание

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Учет местоположения				Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС
		Нет помещений в здании	Есть объекты в кадастровом квартале				
Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте		Здание Помещение				
	Нет объектов в населенном пункте			Есть объекты в МО (ГО)		Здание Помещение	
			Нет МО (ГО)	Есть в субъекте РФ			Здание Помещение
					Помещение	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта (здания или находящихся в нем помещений), без учета материала стен в соответствующей группе	
					Здание Помещение	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале без учета материала стен в соответствующей группе	
					Здание Помещение	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте без учета материала стен в соответствующей группе	
					Здание Помещение	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в данном МО (ГО) без учета материала стен в соответствующей группе	
					Здание Помещение	Определяется в размере средней удельной стоимости объекта (помещения), находящегося в субъекте РФ без учета материала стен в соответствующей группе	

Таблица 93 – Объекты незавершенного строительства

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Вид объекта оценки	Алгоритм определения УПКС				
			Здание	Помещение	Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале	Определение степени готовности объекта	Умножение средней полной
Материал стен известен	Совпадает	Есть объекты в кадастровом квартале	Здание	Помещение	Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале	Определение степени готовности объекта	Умножение средней полной

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Вид объекта оценки				Алгоритм определения УПКС		
		Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте		Здание Помещение	с учетом материала стен в соответствующей группе Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале с учетом материала стен в соответствующей группе	1) по фактически м данным (если информация была предоставлена) 2) в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в данном МО (ГО) с учетом материала стен в соответствующей группе Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в субъекте РФ с учетом материала стен в соответствующей группе см. расчет Зданий в случае, если материал стен не известен в соответствующей группе	стоимости объекта на степени готовности объекта
Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)		Здание Помещение	Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в данном МО (ГО) с учетом материала стен в соответствующей группе				
	Нет в МО (ГО)		Есть в субъекте РФ	Здание Помещение	Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в субъекте РФ с учетом материала стен в соответствующей группе			
Нет в субъекте РФ			Здание Помещение	Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в субъекте РФ с учетом материала стен в соответствующей группе				
Материал стен не известен (не совпадает)	Не учитывается	Есть объекты в кадастровом квартале			Здание Помещение	Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале без учета материала стен в соответствующей группе		
Нет объектов в кадастровом квартале	Есть объекты в населенном пункте		Здание Помещение	Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте без учета материала стен в соответствующей группе				

Характеристика объекта оценки	Материал стен у аналогичного объекта	Вид объекта оценки		Алгоритм определения УПКС				
			Нет объектов в населенном пункте	Есть объекты в МО (ГО)	Здание Помещение	Определяется в размере средней полной стоимости объекта, находящегося в данном МО (ГО) без учета материала стен в соответствующей группе		

3.6.4.3 Определение кадастровой стоимости методом индексации прошлых результатов

Согласно п. 45.4 Методических указаний, метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода, предусмотренных Методическими указаниями, для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, по которым полностью отсутствуют характеристики, а также в случаях, предусмотренных пунктом 54 Методических указаний.

Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости, а также на основании данных рынка недвижимости.

В соответствии с п. 54 Методических указаний, в качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

На основании вышеизложенного, специалистами Учреждения было принято решение применить метод индексации прошлых результатов для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых установлена в размере рыночной.

Таким образом метод индексации прошлых результатов применяется для расчета следующих подгрупп 1.3, 2.3, 3.3, 4.3, 5.3, 6.3, 7.3, 8.3, 9.3, 10.1.

Кадастровая стоимость данных объектов недвижимости на 01.01.2023 определялась как произведение их кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной на основании принятых решений соответствующих уполномоченных органов и индексов на дату определения кадастровой стоимости.

Величина индексов определялась на основе исследований НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2023:

Таблица 94 - Индексы изменения рыночных цен

Дата	Продажа					
	Торговых помещений и зданий	Офисных помещений и зданий	Складских помещений и зданий	Производственных помещений и зданий	Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах вторичного рынка	Индивидуальных домов, коттеджей, дач
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	0,95	0,96
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03	1,09	1,10
01.01.2022	1,02	1,01	1,02	0,98	1,15	1,14
01.07.2021	1	1	1,01	1	1,06	1,03
01.01.2021	1,01	1	1	0,99	1,14	1,03

Источник: Исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2023, опубликованные на сайте:
<https://statrielt.ru/indeksy/2407-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-zhilovj-vedvizhimostiB8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8;>
[https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti.](https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti)

Таблица 95 - Полугодовые поправочные территориальные коэффициенты

Территориальный коэффициент по группам*	01.01.2015 - 01.07.2021	01.01.2022 - 01.07.2022	с 01.01.2023
КА	0,99	1,02	0,99
КБ	0,99	1,005	0,99
КВ	1	0,98	1

*КА – для А-группы (г. Москва в пределах МКАД и города-спутники: Видное, Дзержинский, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Одинцово, Химки, Щербинка и другие населенные пункты, смежные с МКАД; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Калининград и приморские населенные пункты Калининградской области, г. Сочи и приморские населенные пункты Краснодарского края; г. Севастополь; населенные пункты Южного берега Крыма, Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий);

КБ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; населенные пункты Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий).

Источник: Исследования НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2023, опубликованные на сайте:
<https://statielt.ru/indeksy/2407-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-zhiloj-ndvizhimostiB8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8;>
[https://statielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti.](https://statielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti)

Итоговый индекс определяется выражением:

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \dots * i_n * K_n, \text{ где}$$

I – общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

i_1, i_2, \dots, i_n – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

K_1, K_2, \dots, K_n – полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта на территориях: А, Б, В.

Таким образом расчетное значение индексов изменения рыночных цен на 01.01.2023 с учетом поправочных территориальных коэффициентов составит:

Таблица 96 - Индексы изменения рыночных цен на дату оценки с учетом поправочных территориальных коэффициентов

Дата	Среднее для нежилых помещений и зданий сегмента рынка торгово-офисного назначения		Среднее для нежилых помещений и зданий сегмента рынка производственно-складского назначения		Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах сегмента рынка помещений жилого назначения		Индивидуальные дома, коттеджи, дачи, сегмента рынка зданий жилого назначения	
	Б	В	Б	В	Б	В	Б	В
Группа								
01.01.2023	1,0657	0,9947	1,0657	0,9947	0,9975	0,9310	1,0080	0,9408
01.07.2022	1,1414	0,9943	1,1470	0,9992	1,1416	0,9945	1,1642	1,0142
01.01.2022	1,2164	0,9890	1,2041	0,9790	1,3785	1,1208	1,3936	1,1330
01.07.2021	1,2043	0,9890	1,1980	0,9839	1,4466	1,1880	1,4210	1,1670
01.01.2021	1,1982	0,9939	1,1801	0,9789	1,6327	1,3544	1,4490	1,2020

Расчет стоимости объектов оценки методом индексации прошлых результатов представлены в Приложении П2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости\П 2.7. Расчеты КС\Метод индексации прошлых результатов.

3.7 Информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

В соответствии с п. 49 Методических указаний индивидуальный расчет применяется

при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

1) необходимости определения стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость объектов недвижимости;

2) необходимости определения стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) необходимости определения кадастровой стоимости нетиповых объектов недвижимости.

В рамках выполнения работ по определению кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2023 определение кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости не проводилось. Таким образом, приложение «Сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально» не формировалось.

4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА

4.1 Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости должен осуществляться на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 63 Указаний, контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием уполномоченного органа:

- 1) проверку исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнения;
- 2) анализ рынка, сбор и верификацию данных о сделках и предложениях.

В соответствии с пунктом 65 Указаний проверка результатов определения кадастровой стоимости включает:

- 1) проверку корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом, которая осуществляется путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

в разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований субъекта Российской Федерации сравниваются УПКС каждой группы (подгруппы) объектов недвижимости, расположенных в разных муниципальных образованиях субъекта Российской Федерации;

в разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) сравниваются УПКС разных видов использования объектов недвижимости, расположенных в границах одного муниципального образования.

Результаты сравнения предоставляются в виде табличных значений, а также диаграмм. Проверка проводится на предмет непротиворечивости данных с точки зрения логики ценообразования;

- 2) дополнительную проверку с использованием результатов оценочного зонирования территории с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов.

При проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проводится выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости.

Результат считается подтвержденным, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

Для организации работы по проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Нижегородской области, использовались сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированном филиалом ППК «Роскадастр» по Нижегородской области в соответствии с приказом Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии от 6 августа 2020 года № П/0283 «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости» на 01.01.2023.

Проведен анализ и верификация Перечня на полноту и непротиворечивость указанных в нем сведений. Более детальная информация о результатах анализа представлена в разделе 2.8 настоящего Отчета.

В соответствии с пунктом 65 Указаний путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС по функциональным группам в разрезе муниципальных образований была осуществлена проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости. Данные представлены в виде таблиц и сводных диаграмм в Приложении П2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости П 2.8. Контроль качества результатов. Анализ сводной диаграммы производился с помощью конструктора в MS Excel. В ходе графического анализа кадастровых стоимостей была проведена проверка на логичность полученных результатов. Результаты не противоречат логике ценообразования. По причине некорректного отображения сводных диаграмм в формате Open Document.

Таблица 97 - Результаты анализа минимальных, средних и максимальный удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе групп объектов недвижимости и в разрезе муниципальный образований Нижегородской области

Наименование МР (МО/ГО)	Количество объектов недвижимости	Значение	УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ардатовский муниципальный округ	15376	Минимальное	1371,74	451,02	1135,62	2528,3	6765,93	2727,05	975,29	3110,68	574,66	2340,14	-
		Среднее	16363,1	2917,97	3531,9	8565,91	10870,7	12473,61	6748,063	9757,22	10076,4	7448603,58	-
		Максимальное	27721,86	15101,47	13064,64	31009,51	14885,05	20712,97	30027,48	23730,14	30555,28	1145343208	-
Городской округ город Арзамас	111962	Минимальное	1494,96	392,49	284,1	916,3	4967,62	3386,28	1411,66	3282,88	846,18	122,63	-
		Среднее	54176,8	5779,88	3357,75	17775,06	18129,3	21395,39	11974,2484	19521,88	16676,64	9226905,2	-
		Максимальное	71533,22	31213,24	26350,1	50966,55	60157,61	48744,2	97592,95	56115,93	60866,82	1092399168	-
Балахнинский муниципальный округ	70366	Минимальное	731,97	501,46	972,39	1504,16	3879,54	4155,97	426,45	4255,4	551,23	811,5	-
		Среднее	35586,36	5305,51	2481,22	16709,05	12940,01	18813,28	9609,4232	16034,03	7291,15	12631301,32	-
		Максимальное	63912,49	28537,82	25894,5	67096,88	24965,67	42719,27	67827,1	49592,8	48723,96	4740512191	-
Богородский муниципальный округ	64202	Минимальное	1263,17	428,77	804,94	3637,81	3879,54	441,38	519,6	625,37	551,23	793,43	-
		Среднее	34341,22	6661,39	3144,34	15054,67	21587,62	19111,78	9289,189	16030,18	10560,38	8227363,01	-
		Максимальное	59438,61	28537,82	22739,96	48970,78	28128,84	52083,23	66928,1	51247,82	57707,09	1445205249	-

Большеболдинский муниципальный округ	7207	Минимальное	976,93	340,85	844,91	1375,89	6303,54	4254,41	974,85	3110,56	599,32	377,04	-
		Среднее	15889,51	2981,84	4313,36	8846,96	10268,42	11739,75	5673,3413	11587	5363,78	5203003,43	-
		Максимальное	27721,86	15101,47	8143,57	20312,65	13100,41	17395,3	17521,03	22758,7	28413,61	511627988,4	-
Большемурашкинский муниципальный округ	10713	Минимальное	976,93	358,9	816,27	3739,75	6765,93	6476,06	612,59	1752,57	383,11	227,69	-
		Среднее	17886,08	2957,17	2307,64	9955,45	9967,77	12860,28	6678,3822	10336,37	7844,72	4067372,87	-
		Максимальное	30625,5	15101,47	13463,81	20051,51	15465,63	28689,1	21741,14	24052,34	27046,49	369986366,2	-
Бутурлинский муниципальный округ	11004	Минимальное	1626,97	151,31	622,53	2528,3	7877,55	5120,37	1195,62	1917,87	750,78	230,8	-
		Среднее	17291,58	3211,13	2743,03	8455,84	10670,6	14212	7267,2826	11261,91	8214,68	6459475,56	-
		Максимальное	25781,33	15895,13	10245,37	19525,91	13100,41	27667,98	30977,89	29277,72	23729,25	422088310	-
Вадский муниципальный округ	10418	Минимальное	877,91	430,22	675,82	2024,3	4593,51	4601,41	383,11	1427,33	766,22	2827,8	-
		Среднее	15709,65	3469,85	2985,41	9900,97	10117,37	14144,2	6239,1086	10037,69	6592,83	4626409,07	-
		Максимальное	27721,86	15101,47	12112,18	20312,65	16112,99	23754,03	18299,36	30025,56	22618,84	229994424	-
Варнавинский муниципальный округ	6482	Минимальное	976,93	557,05	749,37	2956,91	2696,3	2450,65	383,11	2767,74	1550,55	1661,45	-
		Среднее	13698,2	2786,14	3108,64	8095,61	6712,45	10098,25	6015,5531	11069,04	8790,93	7618492,23	-
		Максимальное	27721,86	13506,61	8082,22	17542,74	16112,99	20487,71	26829,5	24504,72	17510,47	554695376,5	-
Вачский муниципальный округ	16172	Минимальное	877,91	243,48	878,6	1536,04	2696,3	3572,56	975,29	3110,68	476,11	2833,32	-
		Среднее	15913,49	2352,68	2310,57	8392,08	5092,46	12281,79	5637,1644	9463,65	6585,88	7805897,88	-

		Максимальное	27721,86	14917,98	8636,15	22603,57	11595,61	27937,1	26751,72	28155,97	29192,44	265334770,9	-
Ветлужский муниципальный округ	10469	Минимальное	877,91	313,36	844,91	2269,93	3730,62	4601,41	975,29	3110,68	1914,14	34,62	-
		Среднее	14413,96	2863,94	4490,09	8363,31	9727,25	12303,06	6539,421	11094,39	12347,33	6952519,21	-
		Максимальное	27885,92	14734,49	7826,08	20051,51	29911,07	24767,71	46108,69	28903,81	34925,5	191395822,8	-
Вознесенский муниципальный округ	12424	Минимальное	1953,86	557,05	977,69	3438,66	2891,18	6461,31	975,29	3110,68	666,91	3216,78	-
		Среднее	17271,17	2703,33	2901,55	9096,12	7794,09	12146,74	5758,456	10339,96	8644,21	6676416,18	-
		Максимальное	25781,33	15101,47	9123,15	17173,42	11183,23	24553,06	20673,16	16701,92	22270,48	179905589,1	-
Володарский муниципальный округ	37881	Минимальное	1168,06	522,03	975,97	3006,59	3587,42	2796,16	1202,2	1741,62	603,38	654,12	-
		Среднее	20618,74	5158,59	3273,6	12350,19	16424,63	14439,75	6980,4462	13247,12	8731,33	12207501,28	-
		Максимальное	39509,6	23068,07	17171,26	34527,82	23214,55	35782,65	38554,57	37461,44	48530,01	691662593,4	-
Городской округ Воротынский	15411	Минимальное	877,91	619,87	878,6	3225,72	2696,3	3210,47	563,08	2323,04	476,11	471,3	-
		Среднее	15402,11	2740,57	3361,24	9525,61	6111,48	10939,28	5827,2421	10787,94	9228,53	7399195,33	-
		Максимальное	27721,86	14367,5	9244,13	24658,44	12662,53	27561,09	30555,28	22305,56	29715,1	627513203,2	-
Воскресенский муниципальный округ	15409	Минимальное	877,91	142,6	977,69	3225,72	2359,93	1668,56	383,11	3110,68	750,78	3216,78	-
		Среднее	15670,29	2856,65	4566,82	8603,97	4745,77	12566,59	6845,652	10798,07	8193,37	4771234,55	-
		Максимальное	27721,86	15101,47	12747,15	29725,32	16338,74	27185,09	26751,72	25887,42	27975,91	363957666,8	-
	8359	Минимальное	1369,91	870,39	851,72	4220,17	11145,69	9868,68	975,29	2295,19	563,08	2861,21	-

Гагинский муниципальный округ		Среднее	13706,3 9	2840,31	3249,05	10129,0 3	11854,9 3	15120,4 5	5625,67 34	11507,3 9	9902,57	7374189 ,23	-
		Максимальное	27721,8 6	13633,5 3	7692,26	24658,4 4	13446,4	20041,0 1	18985,4	20391,2	20887,2 6	4245836 93,9	-
Городской округ город Бор	128731	Минимальное	1617,45	390,23	427,77	761,14	2184,51	4098,45	1383,22	2493,07	715,79	269,76	-
		Среднее	53256,0 2	7891,92	2942,55	19396,8 2	12428,7 3	23306,7 8	11396,0 423	20474,3 9	13069,6 7	1305505 2,41	-
		Максимальное	110708, 78	31213,2 4	27458,8	54607,0 2	42961,6 8	52626,8 8	64393,9 2	71936,8 3	54009,6 4	2441548 999	-
Городской округ город Выкса	68080	Минимальное	1146,19	175,45	599,68	623,11	3879,54	2209,46	1080,24	1680,51	186,59	46,74	-
		Среднее	31057,8 8	5258,65	2869,56	16769,1 3	22562,4 1	19688,4 8	10149,6 107	16956,8 3	17044,6	1135417 2,5	-
		Максимальное	52989,4 3	28537,8 2	26137,9 4	52963,4 9	30290,3 5	50129,2 2	67646,8 6	43930,4 8	58540,0 9	6863449 03,2	-
Городской округ город Дзержинск	179876	Минимальное	1090,18	665,08	513,77	3803,58	4967,62	2906,79	1179,19	3282,88	1104,17	1321,85	3931,4 7
		Среднее	48065,2 4	7982,36	2954,02	22651,9 6	18850,9 3	23056,1 3	12280,9 708	23251,0 2	17052,1 9	6966257 ,84	12298, 922
		Максимальное	72410,5 5	31213,2 4	24132,7	71322,2 4	44045,2	57616,5 2	73988,7 5	57256,1 1	74166,0 1	5518602 622	15437, 44
Городской округ город Кулебаки	41063	Минимальное	1168,06	390,65	329,75	902,95	3587,42	1499,13	1325,52	3066,87	1013,97	104,52	-
		Среднее	23257,3 6	4127,25	1974,16	12459,2 8	14290,5 8	15005,0 2	8081,01 1	13631,2 3	12972,8 4	8700312 ,13	-
		Максимальное	35763,6 5	23068,0 7	13465,1 8	37666,7 1	22226,2 8	35404,7 2	51041,2 6	31682,6 6	43402,8 6	4837580 82,5	-
Городской округ город Нижний Новгород	908882	Минимальное	210,58	522,59	372,75	895,32	1192,36	629,76	742,37	629,68	300,71	72,13	3931,4 7
		Среднее	85607,0 5	9500,63	4802,87	29610,9 5	30599,5 9	27127,8 5	13597,7 807	25535,6 8	21042,0 2	6892865 ,47	12298, 922
		Максимальное	191252, 72	37451,4 4	33716,0 3	85522,1 1	54453,8 1	78019,2 1	86312,5 3	108075, 77	107743, 13	3680442 665	15437, 44

Городской округ город Первомайск	15030	Минимальное	877,91	293,99	816,27	281,59	12662,53	4601,41	1165,76	3393,47	889,22	529,76	-
		Среднее	16809,12	2788,94	1717,35	8658,17	13551,29	10969,32	6614,6583	10975,36	8712,84	5749784,88	-
		Максимальное	29984,86	14184,01	11496,99	22165,23	17858,23	29441,11	46108,69	24604,37	20541,64	185106369,7	-
Городской округ город Чкаловск	21221	Минимальное	435,96	409,23	493,6	2705,01	3587,42	5086,78	1228,05	1646,35	825,44	150,09	-
		Среднее	24077,74	4059,59	2669,47	11839,92	8807,46	17327,64	7369,774	13225,64	8889,06	3648723,63	-
		Максимальное	39277,15	23068,07	13943,1	36032,59	20670,44	38080,09	33692,38	37856,71	45181,67	164834001	-
Городской округ город Шахунья	26339	Минимальное	877,91	160,58	752,04	826,88	3865,67	4601,41	563,08	1132,14	563,08	531,28	-
		Среднее	15493,38	2850,75	2263,51	8543,99	11308,06	13717,29	5914,7165	10840,3	9845,05	6771344,91	-
		Максимальное	27885,92	15101,47	9887,77	22159,26	16489,78	28313,1	22198,01	20912,91	26751,72	215706634	-
Городецкий муниципальный округ	69687	Минимальное	1263,17	311,29	804,94	793,89	3488,1	4773,31	1192,57	1715,99	862,32	15,39	-
		Среднее	29071,05	5327,62	2837,85	15519,1	11943,07	16813,49	10051,4084	17081,25	12311,92	6380727,08	-
		Максимальное	54807,39	28537,82	17655,83	46597,99	39083,79	34693,06	65727,83	54245,76	46135,7	404619972	-
Дальнеконстантиновский муниципальный округ	28305	Минимальное	877,91	176,37	759,28	2528,3	5049,53	2635,11	510,81	1427,33	708,87	144,8	-
		Среднее	16629,4	3735,95	2624,57	9374,72	8560,94	10841,7	5176,6132	9659,69	6642,6	7001364,65	-
		Максимальное	30445,32	15101,47	11675,79	25726,11	15680,77	24553,06	29499,32	30773,39	27458,43	681307341	-
Дивеевский муниципальный округ	13844	Минимальное	2068,11	909,76	1010,22	4111,43	7772,75	6122,16	1297,62	3762,5	509,72	550,96	-
		Среднее	22154,91	4698,49	3325,51	13852,38	19151,02	16171,09	9915,5742	13636,58	12689,69	7162640,51	-

		Максимальное	38683,12	23406,85	20248,84	37848,8	27666,71	29668,13	42800,56	40978,57	31646,21	834613423,8	-
Городской округ город Саров	58672	Минимальное	5784,21	3670,15	569,15	696,7	9154,8	5757,75	2734,87	6048,89	1378,44	342,72	-
		Среднее	91493,02	13807,17	3506,92	24188,19	27855,68	23244,3	13871,5947	25566,6	21436,88	4633164,88	-
		Максимальное	120997,79	31213,24	29318,6	50966,55	45682,73	38842,6	75523,46	62790,37	68692,51	3180347933	-
Княгининский муниципальный округ	10278	Минимальное	976,93	381,46	851,72	1423,01	5433,19	3986,6	563,08	3386,64	702,36	471,3	-
		Среднее	17330,22	3060,36	2353,06	9406,96	8019,74	14059,59	6634,8277	10719,66	4310,73	4391230,15	-
		Максимальное	27885,92	14917,98	12581,27	25529,92	17577,81	25305,07	35796,96	25510,9	30977,89	236430950,4	-
Ковернинский муниципальный округ	12521	Минимальное	976,93	364,52	733,54	3225,72	3595,07	3819,81	383,11	3110,68	404,97	461,6	-
		Среднее	13971,38	2806,99	3556,98	8847,61	7176,44	12279,2	5676,0337	10893,08	7145,56	5794412,7	-
		Максимальное	27885,92	15101,47	9708,97	22159,26	10702,26	30068,29	30126,09	30025,56	20325,46	271521195	-
Краснобаковский муниципальный округ	15183	Минимальное	877,91	542,16	622,53	1762,72	2696,3	1781,93	563,08	3289,12	612,21	2261,84	-
		Среднее	14624,72	2773,46	3385,98	8511,18	7849,55	11791,65	5983,1879	10402,68	11190,69	6649320,68	-
		Максимальное	27721,86	14550,99	10828,51	22159,26	17919,28	24177,06	24359,65	20634,6	31131,12	545153822,4	-
Краснооктябрьский муниципальный округ	8440	Минимальное	877,91	557,05	1038,82	3371,07	9647,55	4601,41	383,11	3393,47	634,81	2343,26	-
		Среднее	16257,2	3519,52	5287,21	8833,81	11155,04	12092,16	5997,7771	11400,48	8112,93	6431496,6	-
		Максимальное	27885,92	13674,82	8936,54	22603,57	12662,53	22740,34	18459,7	22462,66	30977,89	386248206,2	-
	123513	Минимальное	908,22	145,37	1398,88	1265,03	4967,62	1884,53	705,83	2780,64	1037,41	31,02	-

Кстовский муниципальный округ		Среднее	55261,7 9	10678,8 5	3620,22	18199,6 4	16138,2 6	21016,8 8	13043,0 096	20280,2 7	14944,4 1	7298969 ,42	-
		Максимальное	120405, 77	31213,2 4	28284,9 7	48934,9 7	39711,1 1	46119,7 5	89292,2 1	53940,7	64816,1 1	1800224 967	-
Лукояновский муниципальный округ	18771	Минимальное	877,91	516,56	752,04	2528,3	3854,9	3136,1	878,6	3393,47	762,1	96,29	-
		Среднее	17526,5 1	2760,54	2230,89	8831,17	11789,2 2	11482,9 9	5165,41 7	10420,3	8559,5	7784473 ,05	-
		Максимальное	27721,8 6	14367,5	10813,7 8	27644,5 4	27169,9 1	23490,8 5	28019,5 7	27521,4 8	29448,3 5	7567810 59,9	-
Лысковский муниципальный округ	31165	Минимальное	2183,91	89,2	577,03	694	3587,42	3506,01	934,49	2565,47	934,49	216,64	-
		Среднее	25812,9 5	4395,07	3760,7	12947,4 5	14485,6 1	16969,0 3	8273,32 05	13549,7 3	11344,9 1	9158244 ,17	-
		Максимальное	39277,1 5	23068,0 7	15103,9 4	53168,9 9	30149,1 7	32444,2 4	45136,7 2	45125,2 7	36990,1	1217244 795	-
Городской округ Навашинский	17045	Минимальное	976,93	297,82	622,53	3225,72	2696,3	3969,51	1153,57	3393,47	681,25	3900,87	-
		Среднее	18841,4 3	2693,97	1804,36	9104,92	7517,25	10485,9 9	5942,32 99	10463,3 8	5202,24	4379637 ,34	-
		Максимальное	29984,8 6	14734,4 9	9887,77	22603,5 7	12662,5 3	28313,1	23857,6 5	24785,2 6	24146,3 6	3037177 67,4	-
Павловский муниципальный округ	61986	Минимальное	1538,45	323,05	804,94	3637,81	3879,54	5115,91	810,18	3865,43	1096,54	1154,1	-
		Среднее	33022,9 8	5400,51	2991,39	15897,4	13269,5 1	19557,8 6	10280,2 793	16260,4 2	14429,8 1	1172620 7,67	-
		Максимальное	50671	28537,8 2	18341,0 5	41799,7 2	27493,3 8	43271,9 2	46285,6 8	51085,1 7	59208,5 5	1092371 466	-
Городской округ Перевозский	12725	Минимальное	976,93	300,76	851,72	2528,3	5433,19	4254,41	597,49	756,56	383,11	377,04	-
		Среднее	17281,5 899	3102,44 2	2247,69 82	8636,71 53	12957,1 658	14783,7	6114,09 66	10556,7 601	6356,14 93	5013397 ,124	-
		Максимальное	27721,8 6	15101,4 7	11938,5 5	20388,7 2	19621,2 1	28313,1	24359,6 5	22713,6 6	25707,5 9	1714299 22,5	-

Пильнинский муниципальный округ	14974	Минимальн ое	2154,36	492,61	844,91	2681,3	5595,93	4217,96	975,29	2681,09	383,11	942,6	-
		Среднее	17554,9 5	3069,66	3714,88	9746,76	8246,78	11382,6 8	6582,41 4	10287,0 7	9196,1	4789158 ,65	-
		Максималь ное	27721,8 6	14550,9 9	9367,66	22603,5 7	20666,3 9	18792,6 8	32168,8 6	22195,4 9	21433,7 7	2092480 55,1	-
Починковский муниципальный округ	20258	Минимальн ое	2117,99	387,09	622,53	3161,79	6124,69	1781,93	1166,97	3110,68	762,1	165,28	-
		Среднее	16727,6 3	3047,51	2093,62	8360,61	10863,0 5	11358,5 5	6165,54 92	10771,4	9921,52	5724268 ,77	-
		Максималь ное	27885,9 2	15101,4 7	9849,7	24658,4 4	17577,8 1	22798,8	29288,8	20511,9	26751,7 2	7166369 94,6	-
Городской округ Семеновский	35640	Минимальн ое	1492,29	389,43	950,94	640,51	3722,68	2239,69	1534,82	1959,63	509,72	2182,05	-
		Среднее	23724,5 1	4649,94	3071,04	14372,5 8	14037,2 7	14126,3 2	9495,17 64	16929,0 1	13391,1 3	9597220 ,61	-
		Максималь ное	41951,8 3	23068,0 7	17835,2 1	33214,9 8	25149,0 3	35871,5 7	51041,2 6	39544,0 2	49256,6	5292214 92	-
Сергачский муниципальный округ	22021	Минимальн ое	976,93	529,86	851,72	3225,72	6017,13	5120,37	1005,48	1903,11	602,33	53,86	-
		Среднее	18959,9 6	3027,29	3461,71	9823,42	10807,4 2	13107,0 1	6512,91 09	10582,7 1	8368,12	7280548 ,42	-
		Максималь ное	27885,9 2	15101,4 7	8828,86	22305,1 4	20857,4 2	27562,6	20541,6 4	25887,4 2	23558,6 8	3017672 32,2	-
Сеченовский муниципальный округ	9986	Минимальн ое	2743,48	758,7	878,6	2907,23	6765,93	4601,41	766,22	3289,12	949,28	612,6	-
		Среднее	17798,4 8	2956,4	4328,62	8972,31	8271	15154,2 4	6613,90 15	11098,2 1	8269,29	2014536 ,93	-
		Максималь ное	27721,8 6	14917,9 8	11938,5 5	24658,4 4	11873,7 2	27937,1	24040,3 7	25164,6 3	22718,6 6	2312419 69,6	-
Городской округ Сокольский	13569	Минимальн ое	877,91	557,05	752,04	2499,93	6291,38	4601,41	563,08	1887,56	599,32	3566,89	-
		Среднее	13623,1 9	2883,8	2292,72	8108,94	9469,66	9058,91	4351,00 87	9014,71	8432,46	7981306 ,64	-

		Максимальное	27885,92	15101,47	8936,54	14552,76	17030,06	20793,02	15575,25	27699,44	23439,27	174229363,2	-
Сосновский муниципальный округ	14163	Минимальное	2743,48	315,61	373,73	2991,27	2696,3	1781,93	975,29	3146,83	285,24	35,35	-
		Среднее	18124,06	2579,83	1773,92	8357,62	6493,85	10809,39	6190,9625	10688,23	7844,58	4641296,23	-
		Максимальное	28314,15	15101,47	10245,37	24155,49	17197,89	26527,08	31400,51	23507,85	30132,66	224869180	-
Спасский муниципальный округ	8179	Минимальное	1923,55	297,93	995,56	2752,32	13077,01	5120,37	1258,44	3289,12	1550,55	150,04	-
		Среднее	16753,03	3123,74	4312,06	8692,23	13077,01	12462,8	5592,9739	11449,4	9206,68	3188709,44	-
		Максимальное	29984,86	13406,01	9247,46	31369,87	13077,01	21169,02	18985,4	23483,69	26468,27	10666458,4	-
Тонкинский муниципальный округ	4983	Минимальное	976,93	870,39	1155,98	3180,45	6902,82	2610,85	750,78	4303,93	424,03	2523,51	-
		Среднее	16231,76	2896	3243,19	8698,99	11006,7	12614,64	7063,5665	9606	10516,02	8309292,93	-
		Максимальное	27721,86	15101,47	8828,86	24658,44	15110,58	22673,04	22436,21	20854,2	23815,77	157756483,2	-
Тоншаевский муниципальный округ	9611	Минимальное	877,91	464,2	1541,31	2688,1	6757,5	4601,41	383,11	1555,28	563,08	742,35	-
		Среднее	13396,26	2909,22	5517,56	8520,35	6757,5	11988,53	5903,607	10826,63	9867,04	5670434,72	-
		Максимальное	27885,92	15101,47	12418,34	29725,32	6757,5	26936,17	26127,43	28903,81	21927,06	368703920	-
Уренский муниципальный округ	18629	Минимальное	877,91	280,99	622,53	2255,16	5699,58	2588,43	1153,57	2795,3	985,78	3231,2	-
		Среднее	15716,9	2895,33	2125,48	9011,86	13452,57	13386,16	6762,4329	11358,77	11426,13	7880233,26	-
		Максимальное	29984,86	15101,47	9351,36	22603,57	18950,77	26622,96	30396,82	22852,04	29710,04	406415724	-
	7432	Минимальное	976,93	557,05	709,02	3225,72	10330,13	3186,42	1258,44	3110,68	383,11	2611,13	-

Шарангский муниципальный округ		Среднее	15016,4 3	2876,76	4126,41	8636,43	15114,0 3	15174,8 1	6078,52 28	11442,4 3	8533,16	1266852 0,88	-
		Максимальное	29984,8 6	15101,4 7	8299,65	21164,8 7	19212,8 8	22841,3 4	26704,1 5	29277,7 2	31359,0 9	4131229 40,6	-
Шатковский муниципальный округ	15652	Минимальное	877,91	332,77	733,54	3225,72	2696,3	4162,61	563,08	1186,79	762,1	888,58	-
		Среднее	15814,0 8	3164,87	2297,77	8815,96	9783,59	11673,7 3	5765,48 44	10594,2	8725,61	9521109 ,6	-
		Максимальное	25781,3 3	14367,5	9530,16	26217,1 3	21646,7 2	20840,3 7	26766,5 6	22524,1 4	23815,7 7	4755680 16	-
Нижегородская область	7	Минимальное	0	0	0	0	0	0	0	0	12801,7 9	13389,8 8	-
		Среднее	0	0	0	0	0	0	0	0	12801,7 9	5948571 ,31	-
		Максимальное	0	0	0	0	0	0	0	0	12801,7 9	2390605 0	-
Итого по субъекту РФ	2490316	Минимальное	210,58	89,2	284,1	281,59	1192,36	441,38	383,11	625,37	186,59	15,39	3931,4 7
		Среднее	24319,2 7117	4135,06 5333	3141,41 2122	11608,2 2265	12169,8 5933	14681,0 2176	7516,02 3359	13005,9 5961	10236,2 5214	7155025 ,82	11470, 701
		Максимальное	191252, 72	37451,4 4	33716,0 3	85522,1 1	60157,6 1	78019,2 1	97592,9 5	108075, 77	107743, 13	5518602 622	15437, 44

4.2 Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов анализа рынка.

В процессе выполнения работ проведена проверка с использованием результатов анализа рынка. Описание проведенного анализа рынка представлено в разделе 3.1. настоящего Отчета.

Проверка результатов определения кадастровой стоимости с использованием результатов анализа рынка выполнялась с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня рыночных цен. С целью проверки были рассчитаны средние, минимальные и максимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости по соответствующим муниципальным образованиям и сопоставлены со средними, минимальными и максимальными ценами, полученными в результате анализа рыночных данных.

4.3 Проверка результатов определения кадастровой стоимости

В соответствии с пунктом 66 Указаний при проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проводится выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости.

Результат считается подтвержденным, если результат выборочной проверки совпадает с результатом определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

Для проверки выбран объект с кадастровым номером 52:18:0060067:1932, расположенный по адресу: Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Володарского, д 4, кв 184. Расчет кадастровой стоимости объекта методом статистического (регрессионного) анализа приведен в следующей таблице.

Таблица 98 - Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости

Характеристика	Значение	
Кадастровый номер объекта недвижимости	52:18:0060067:1932	
Адрес (местоположение) объекта недвижимости	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Володарского, д 4, кв 184	
Площадь, кв.м.	43,9	
	Значение	Расчетное значение
Год ввода или завершения строительства	1970	3
Этажность здания	10	3
Районы города	Центральный район	1
Материал стен	Из прочих материалов	1
Ценовая зона в городе	Ценовая зона 2	2
Корректировка на площадь	от 30 до 50	0,91
Корректировка на состояние объекта	Хорошее	1
Формула	$\text{УПКС} = (203\ 834,1142494 * \text{EXP}^{(0,0216527 * \text{Год ввода или завершения строительства} + 0,0235531 * \text{Этажность здания} + -0,0220540 * \text{Районы города} + -$	

Характеристика	Значение
	0,0086232 * Материал стен + -0,2567606 * Ценовая зона в городе)) * Корректировка на состояние объекта * Корректировка на площадь
Расчет	УПКС = (203 834,1142494 * EXP^(0,0216527 * 3 + 0,0235531 * 3 + -0,0220540 * 1 + -0,0086232 * 1 + -0,2567606 * 2))*1*0,91
УПКС, руб./кв.м	121166,8

В результате проверки определения кадастровой стоимости с использованием результатов оценочного зонирования выявлено: удельный показатель кадастровой стоимости объекта находится в диапазоне рыночной информации о ценах для второй ценовой зоны (от 120 000 до 160 000 руб./кв.м).

4.4 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ

	«ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ»
П1	Исходные данные
П 1.1.	копия решения о проведении государственной кадастровой оценки
П 1.2.	результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости
П 1.3.	сведения об объектах недвижимости, содержащихся в перечне
П 1.4.	информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации и причин ее неполучения)
П 1.5.	исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в том числе цифровые тематические карты, картографические материалы и другие графические материалы, таблицы
П 1.6.	результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость)
П2	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
П 2.1.	сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости)
П 2.2.	результаты оценочного зонирования
П 2.3.	результаты группировки объектов недвижимости (для каждого объекта недвижимости)
П 2.4.	обоснование использованных при определении кадастровой стоимости моделей с описанием их структуры
П 2.5.	сведения о способе определения кадастровой стоимости (массово или индивидуально) с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости)
П 2.6.	сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально
П 2.7.	Расчеты кадастровой стоимости
П 2.8.	Контроль качества результатов
П3	Кадастровая стоимость объектов недвижимости
	сведения о величине кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, содержащихся в перечне
П4	Систематизированные сведения (в формате XML)
П5	Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен

	«ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ»
	<p>Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами, не подлежат включению в основную часть Отчета и приложения к ней, предусмотренные подпунктами 1 - 4 пункта 2 настоящих Требований. Такие сведения и материалы оформляются в виде отдельного приложения к основной части Отчета (подпункт 5 пункта 2 настоящих Требований) в соответствии с требованиями к основной части Отчета и требованиями к приложениям к основной части Отчета, предусмотренными подпунктами 1 - 4 пункта 2 настоящих Требований.</p>