**Отчет №02-ГКО-52-2019**

**об итогах проведения государственной кадастровой оценки объектов незавершенного строительства на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2019 г.**

**Дата составления: 16.09.2019 г.**

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

**Содержание отчета**

[1. Основные термины и определения 4](#_Toc11656957)

[1.1. Основные термины, используемые в отчете и их определения 4](#_Toc11656958)

[1.2. Сокращения, используемые в отчете 7](#_Toc11656959)

[2. Вводная глава 8](#_Toc11656960)

[2.1. Общая информация 8](#_Toc11656961)

[2.2. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов 9](#_Toc11656962)

[2.2.1. Нормативные документы 9](#_Toc11656963)

[2.2.2. Информация, полученная от федеральных и региональных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций и иных организаций, физических и юридических лиц 10](#_Toc11656964)

[2.2.3. Иные источники информации 11](#_Toc11656965)

[2.3. Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание 12](#_Toc11656966)

[2.4. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе бюджетного учреждения 12](#_Toc11656967)

[2.5. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости 14](#_Toc11656968)

[2.5.1. Общие допущения 14](#_Toc11656969)

[2.5.2. Допущения, касающиеся объектов оценки 17](#_Toc11656970)

[2.5.3. Допущения, касающиеся объектов аналогов 19](#_Toc11656971)

[2.5.4. Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости 19](#_Toc11656972)

[2.5.5. Допущения, касающиеся методов (способов) определения кадастровой стоимости 20](#_Toc11656973)

[2.5.6. Допущения, касающиеся результатов оценки 20](#_Toc11656974)

[3. Расчетная глава 20](#_Toc11656975)

[3.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющих на их стоимость) 20](#_Toc11656976)

[3.1.1. Краткий обзор социально-экономического состояния Российской Федерации. 20](#_Toc11656977)

[3.1.2. Краткий обзор социально-экономического состояния и тенденции развития субъекта Российской Федерации – Нижегородская область 39](#_Toc11656978)

[3.2.1. Обзор рынка недвижимости Нижегородской области в целом 59](#_Toc11656979)

[3.2.2. Анализ информации о рынке недвижимости – объектов незавершенного строительства - на территории Нижегородской области 64](#_Toc11656980)

[3.3. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Указаниями, и обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Указаниями 81](#_Toc11656981)

[3.3.1. Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями. 81](#_Toc11656982)

[3.3.2. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями 90](#_Toc11656983)

[3.3.3. Источники сведений о ценообразующих факторах, используемых при определении кадастровой стоимости. 90](#_Toc11656984)

[3.4. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости 91](#_Toc11656985)

[3.5. Описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования 92](#_Toc11656986)

[3.6. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценки, в целях их группировки 92](#_Toc11656987)

[3.7. Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 98](#_Toc11656988)

[3.7.1. Доходный подход 104](#_Toc11656989)

[3.7.2. Сравнительный подход 104](#_Toc11656990)

[3.7.3. Затратный подход 105](#_Toc11656991)

[**3.7.3.17. Метод моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС)** 193](#_Toc11656992)

[3.8. Информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости 195](#_Toc11656993)

[4. Заключительная глава 195](#_Toc11656994)

[4.1. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости 195](#_Toc11656995)

[4.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости 197](#_Toc11656996)

[4.3. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости 207](#_Toc11656997)

1. Основные термины и определения

1.1. Основные термины, используемые в отчете и их определения

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

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

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

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

*Дисконтирование -* процесс определения текущей стоимости будущего дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Объекты оценки* – объекты незавершенного строительства, учтенные в едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 01.01.2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Сокращения, используемые в отчете

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

2. Вводная глава

2.1. Общая информация

**Таблица 1–Общая информация**

| **Наименование характеристики** | **Значение** | |
| --- | --- | --- |
| Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка: | Нижегородская область | |
| Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки: | Наименование: | Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области «О проведении в 2019 году государственной кадастровой оценки объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Нижегородской области» |
| Дата подписания (утверждения) | 12.11.2018 |
| Номер: | Сл-326-25614/18 |
| Вид объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки | Объекты незавершенного строительства | |
| Количество объектов оценки | 5 819 | |
| Реквизиты Отчета: | Наименование: | Отчет об итогах проведения государственной кадастровой оценки объектов незавершенного строительства на территории Нижегородской области |
| Дата подписания (утверждения) | 16.09.2019 |
| Номер: | №02-ГКО-52-2019 |
| Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости | 01.01.2019 г. | |

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

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

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

### 2.2.1. Нормативные документы

2.2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации

2.2.1.2. Налоговый кодекс Российской Федерации

2.2.1.3. Земельный кодекс Российской Федерации

2.2.1.4. Градостроительный кодекс Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1.12. Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 12.11.2018 №Сл-326-25614/18 «О проведении в 2019 году государственной кадастровой оценки объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Нижегородской области»

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Источник информации и местоположение полученных документов |
| 1. | Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области  Приложение 1. Исходные данные / П 1.1. Копия решения о проведении ГКО;  Приложение 1. Исходные данные / П 1.3. Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;  Приложение 1. Исходные данные / П 1.4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным в сфере проведению государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления, на которых расположены объекты недвижимости / Министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области. |
| 2. | Органы местного самоуправления  Приложение 1. Исходные данные / П 1.2. Результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, полученной в ходе мероприятий по подготовке к проведению государственной кадастровой оценке / Объекты незавершенного строительства;  Приложение 1. Исходные данные / П 1.4. Результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным в сфере проведению государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления, на которых расположены объекты недвижимости / Органы местного самоуправления. |
| 3. | Управление Росреестра по Нижегородской области  Приложение 1. Исходные данные / П 1.2. Результаты сбора и обработки информации, в том числе сведения, содержащиеся в учетно-технической документации, информация об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН. |
| 4. | Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области  Приложение 1. Исходные данные /П 1.6 Исходные данные, использованные для определения значений ЦОФ/ Информация от Нижегородстата. |

### 2.2.3. Иные источники информации

2.2.3.1. Доклад социально-экономическое положение России: январь-декабрь 2018г

2.2.3.2. Доклад социально-экономическое положение Нижегородской области. Январь- декабрь 2018

2.2.3.3. Статистический бюллетень Банка России №2 (309)

2.2.3.4. Статистический сборник "Регионы России. Социально-экономические показатели - 2018 г.»

2.2.3.5. Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г

2.2.3.6. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 1 072 с.

2.2.3.7. Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 420 с.

2.2.3.8. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 692 с.

2.2.3.9. Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 166 с.

2.2.3.10. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 642 с.

2.2.3.11. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 418 с.

2.2.3.12. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». Выпуск 106. Итоги за IV кв.2018 г. и за 2018 г. в целом. М: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2019.

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

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

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

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

2. Определение кадастровой стоимости, в том числе:

2.1. Определение ценообразующих факторов объектов недвижимости.

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

2.3. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов.

2.4. Сбор рыночной информации.

2.5. Группировка объектов недвижимости.

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

2.7. Анализ качества модели оценки кадастровой стоимости.

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

2.9. Анализ результатов определения кадастровой стоимости.

3. Составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

4. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости представлена в Приложении 1.8 к Отчету.

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

**Таблица2 – Основные сведения о бюджетном учреждении**

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

**Таблица3 – Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости**

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

2.5. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости

### 2.5.1. Общие допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего отчета объектами оценки являются объекты незавершенного строительства.

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

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

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

2.5.1.14. Результаты государственной кадастровой оценки действительны только на дату 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.

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

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

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

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

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

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

Исполнителем предприняты меры по установлению наличия публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства. Исполнителем были направлены запросы о предоставлении информации о наличии публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства в органы местного самоуправления Нижегородской области, а также в Управление Росреестра по Нижегородской области (Приложение № 1.2).

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

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

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

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

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

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

### 2.5.2. Допущения, касающиеся объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2.7. Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется исходя из количественных и качественных характеристик, представленных в Перечне объектов оценки. Отсутствие копий правоустанавливающих документов, а также копий технических, кадастровых паспортов и иных документов, не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления кадастровой стоимости и не может служить причиной признания результатов проведенной оценки недостоверными. В целях определения кадастровой стоимости Исполнителем были запрошены копии технических паспортов в организациях по технической инвентаризации. В случае наличия копии технического паспорта на объект, при определении кадастровой стоимости использовалась информация, приведенная в нем.

2.5.2.8. Объектами оценки являются объекты незавершенного строительства. В связи с тем, что в кадастре недвижимости земельные участки и улучшения на них являются отдельными объектами учета, государственной кадастровой оценке подлежат объекты незавершенного строительства, при этом при определении кадастровой стоимости исключается стоимость земельного участка, на котором он расположен.

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

2.5.2.10. При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства не учитываются:

- движимое имущество, в том числе временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки, не имеющие прочной связи с землей, перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению;

- все объекты, расположенные за границами ограждающих конструкций объекта капитального строительства, либо при отсутствии ограждающих конструкций объектов капитального строительства – за внешними границами опорных частей и (или) пятен застройки ОКС;

- предметы декоративно-прикладного искусства (для объектов культурного наследия);

- влияние предпринимательской деятельности, осуществляемой ОКС;

- прочие объекты, влияющие на стоимость ОКС, но не относящийся к неотделимым улучшениям ОКС.

2.5.2.11. В сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о физическом износе объектов незавершенного строительства. В связи с этим значение физического износа принимается равным 0%.

2.5.2.12. В соответствии с п. 7.3.9. Методический указаний оценка ОНС проводится как для объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать процент готовности ОНС, дату начала строительного производства (выдачи разрешения на строительство) дату приостановки строительно-монтажных работ, а также наличие мероприятий по консервации ОНС.

2.5.2.13. Степень готовности объекта принималась по данным, приведенным в Перечне объектов оценки, либо по данным приведенным в технической документации на объект оценки, либо по данным предоставленным органами местного самоуправления. В случае отсутствия информации, степень готовности принимается на уровне 50%(как среднее между 0% и 100%).

### 2.5.3. Допущения, касающиеся объектов аналогов

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

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

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

### 2.5.4. Допущения, касающиеся группировки объектов недвижимости

2.5.4.1. При группировке объектов недвижимости Исполнитель руководствовался комплексной информацией и в каждом конкретном случае принимал решение в зависимости от объема и характера предоставленной информации.

2.5.4.2. Объекты недвижимости группируются исходя из допущения о продолжении их сложившегося фактического использования. При этом, в соответствии с п. 1.2. Методических указаний под видом использования объекта недвижимости понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием (т.е. текущем использованием объекта недвижимости не противоречащее установленным требованиям к его использованию).

2.5.4.3. В рамках настоящего Отчета объекты оценки – объекты незавершенного строительства были разбиты на 10 групп на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

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

2.5.5.1. В связи с тем, что рынок недвижимости – объектов незавершенного строительства - ограничен, определение кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства (объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками), осуществлялось на основе затратного подхода.

2.5.5.2. Определение кадастровой стоимости объектов с неполными и/или противоречивыми характеристиками осуществлялось в рамках сравнительного подхода с применением метода моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости.

2.5.5.3. В случае отсутствия количественной характеристики Исполнитель делает допущение, что кадастровая стоимость объекта оценки соответствует стоимости объекта оценки в расчете на единицу размерности: 1 шт., 1 м, 1 кв.м. 1 куб.м и т.п.

### 2.5.6. Допущения, касающиеся результатов оценки

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

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

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

3. Расчетная глава

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

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

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.

Обзор выполнен на основании анализа следующих источников информации:

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

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

**Таблица 4– Основные экономические и социальные показатели[[2]](#footnote-2)**

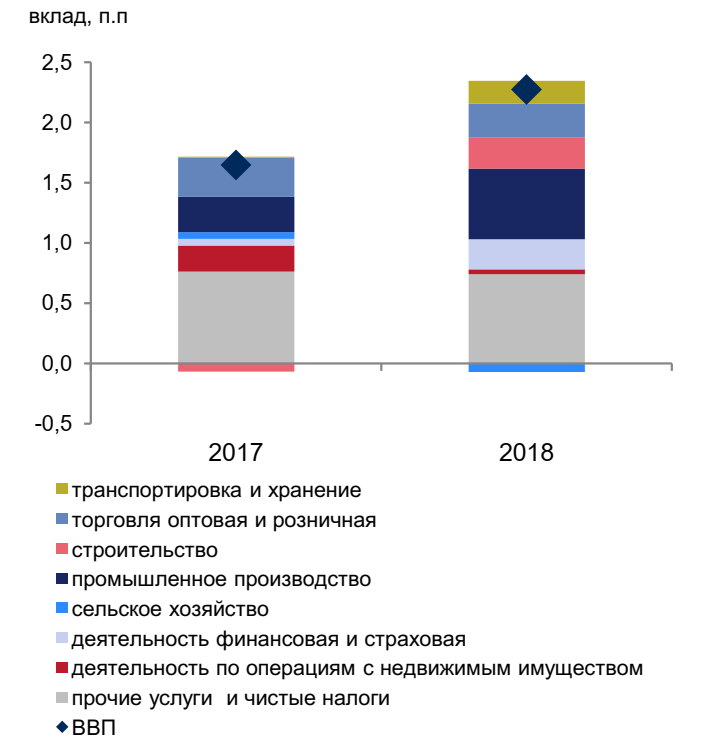
| **Показатели** | **2018г.** | **В % к 2017г.** | **Декабрь 2018г.** | **В % к** | | **Справочно** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **декабрю 2017г.** | **ноябрю 2018г.** | **2017г. в % к 2016г.** | **декабрь 2017г. в % к** | |
| **декабрю 2016г.** | **ноябрю 2017г.**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

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

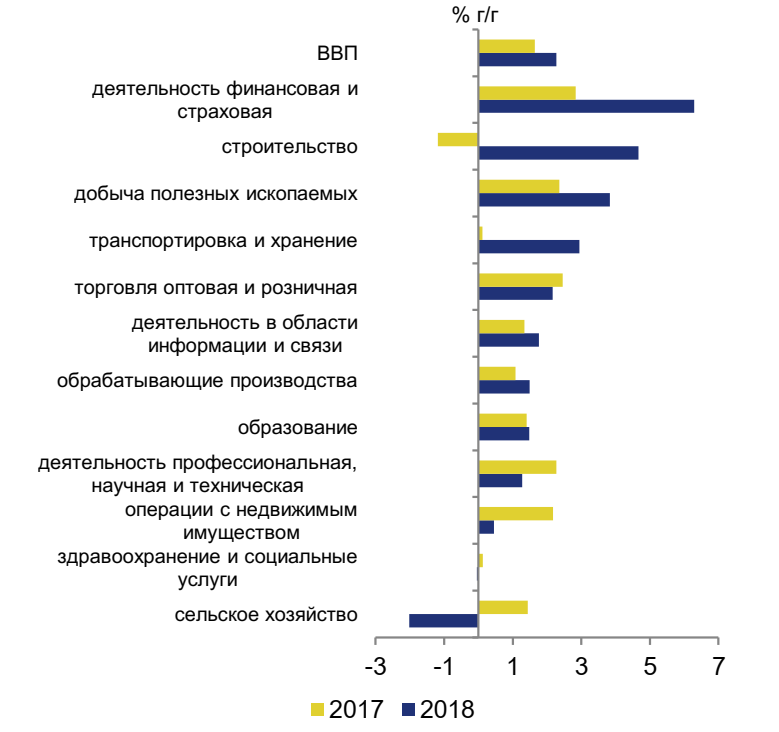
**Валовый внутренний продукт[[3]](#footnote-3)**

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

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



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

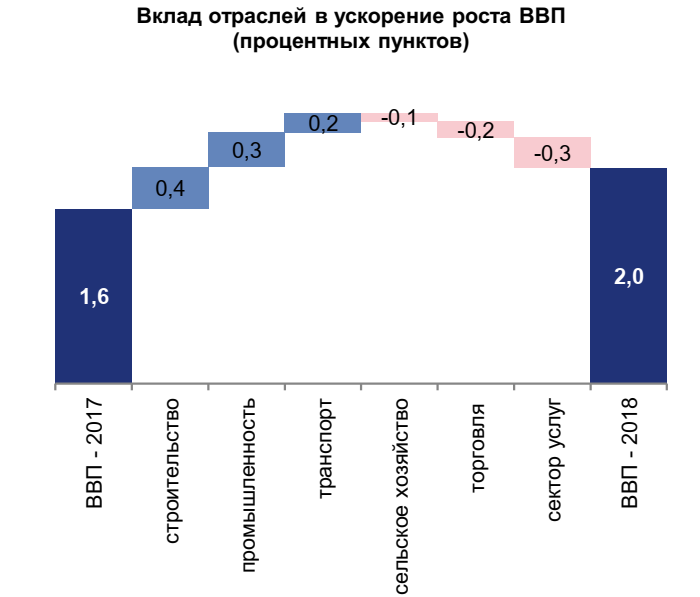


**Рисунок 2 - Темпы роста по основным видам**

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



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



**Рисунок 4 - Рост ВВП в 2018г**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 5 - Показатели экономической активности**

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

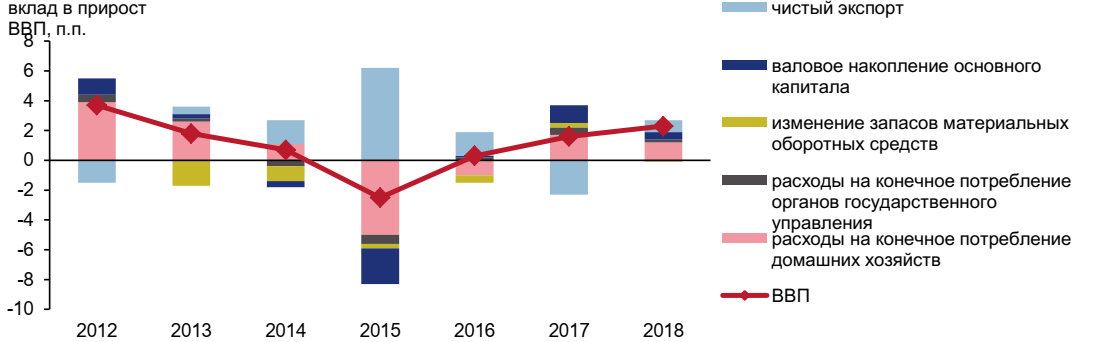
*\*Оценка Минэкономразвития России.*

**Внутренний спрос**

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

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

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



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

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

**Таблица 6 - Показатели потребительской активности**

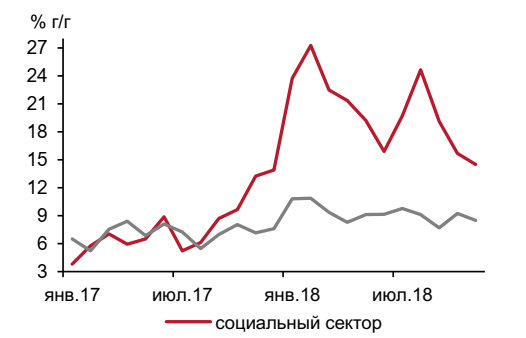
| **Показатели** | **2018** | **4кв**  **2018** | **дек.**  **2018** | **ноя.**  **2018** | **окт.**  **2018** | **3кв**  **2018** | **2кв**  **2018** | **1кв**  **2018** | **2017** | **2016** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Оборот розничной торговли** |  | 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

**Таблица 7 - Показатели инвестиционной активности**

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

**Рынок труда**

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





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

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



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

**Инфляция**

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

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

**Динамика доходов населения**

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

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

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

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

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

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

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

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

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



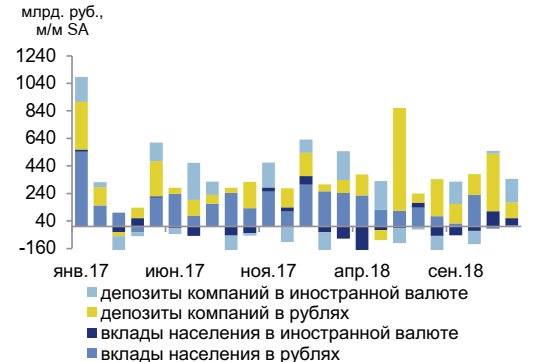
**Рисунок 8 - Динамика «прочих» доходов**

**Банковский сектор**

**Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшенияусловий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики БанкомРоссии**.

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

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

****

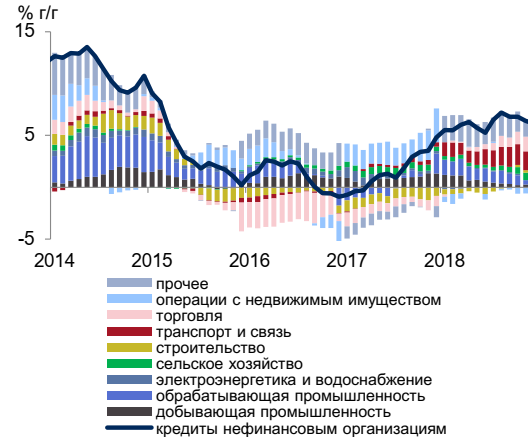
**Рисунок 9 - Рост депозитной базы опирался в 2018г. на рублевые депозиты**

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

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

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

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

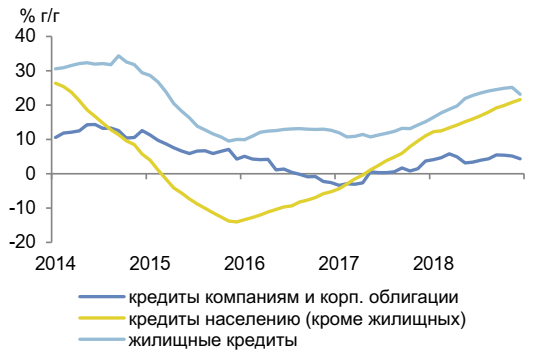


**Рисунок 10 - Расширение корпоративного кредитования**

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

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

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



**Рисунок 11 - Рост кредитов населения в 2018**

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

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

**Таблица 8 - Показатели банковского сектора**

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

*\*Данные с исключением валютной переоценки.*

**Глобальные рынки**

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

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



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

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

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

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

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

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

Обзор выполнен на основании анализа следующих источников информации:

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

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

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

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

Поскольку объектами оценки являются объектов незавершенного строительства, расположенные на территории Нижегородской области, далее будет проведен анализ социально-экономического состояния и тенденций развития Нижегородской области.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Экономика и промышленность Нижегородской области.**

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

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

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

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

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

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

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

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

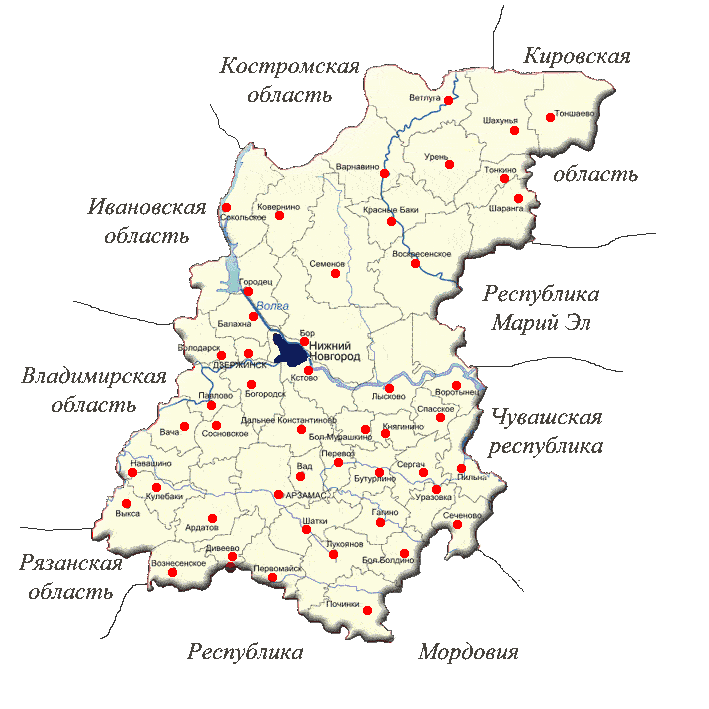
Волга делит область на две основные части: левобережную низинную — Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую, изрезанную балками и оврагами.

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

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

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

**Административно-территориальное деление Нижегородской области**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 10 - Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области в сравнении с Российской Федерацией[[11]](#footnote-11) Январь-сентябрь 2018 г.**

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

**Экономика[[12]](#footnote-12)**

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

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

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

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

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

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

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

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

Общая характеристика уровня жизни населения в 2016-2018 гг.  
представлена в таблице 11.

**Таблица 11 - Показатели уровня жизни населения Нижегородской области в 2016-2018гг.**

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

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

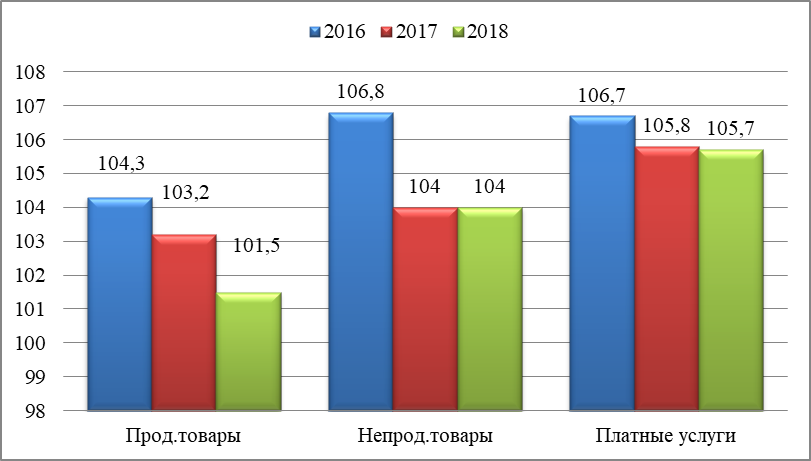
*Реальные располагаемые денежные доходы* – это доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

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

*Индекс потребительских цен (ИПЦ)*

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

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



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

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

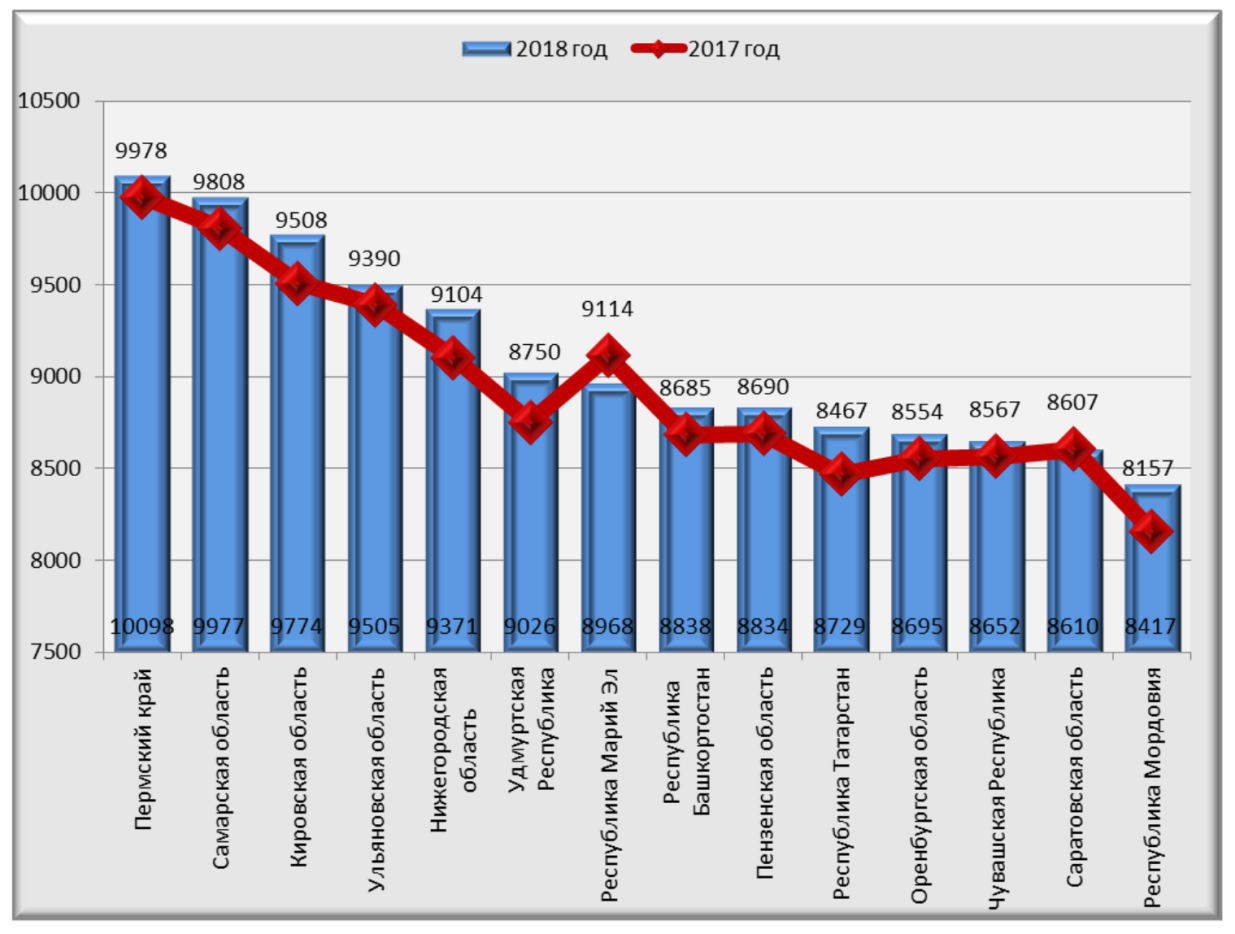
*Потребительская корзина* – необходимые для сохранения здоровья человека и обеспечения его жизнедеятельности минимальный набор продуктов питания, а также непродовольственные товары и услуги, стоимость которых определяется в соотношении со стоимостью минимального набора продуктов питания.

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

**Таблица 12 - Прожиточный минимум в IV квартале 2018 года, руб.**

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

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

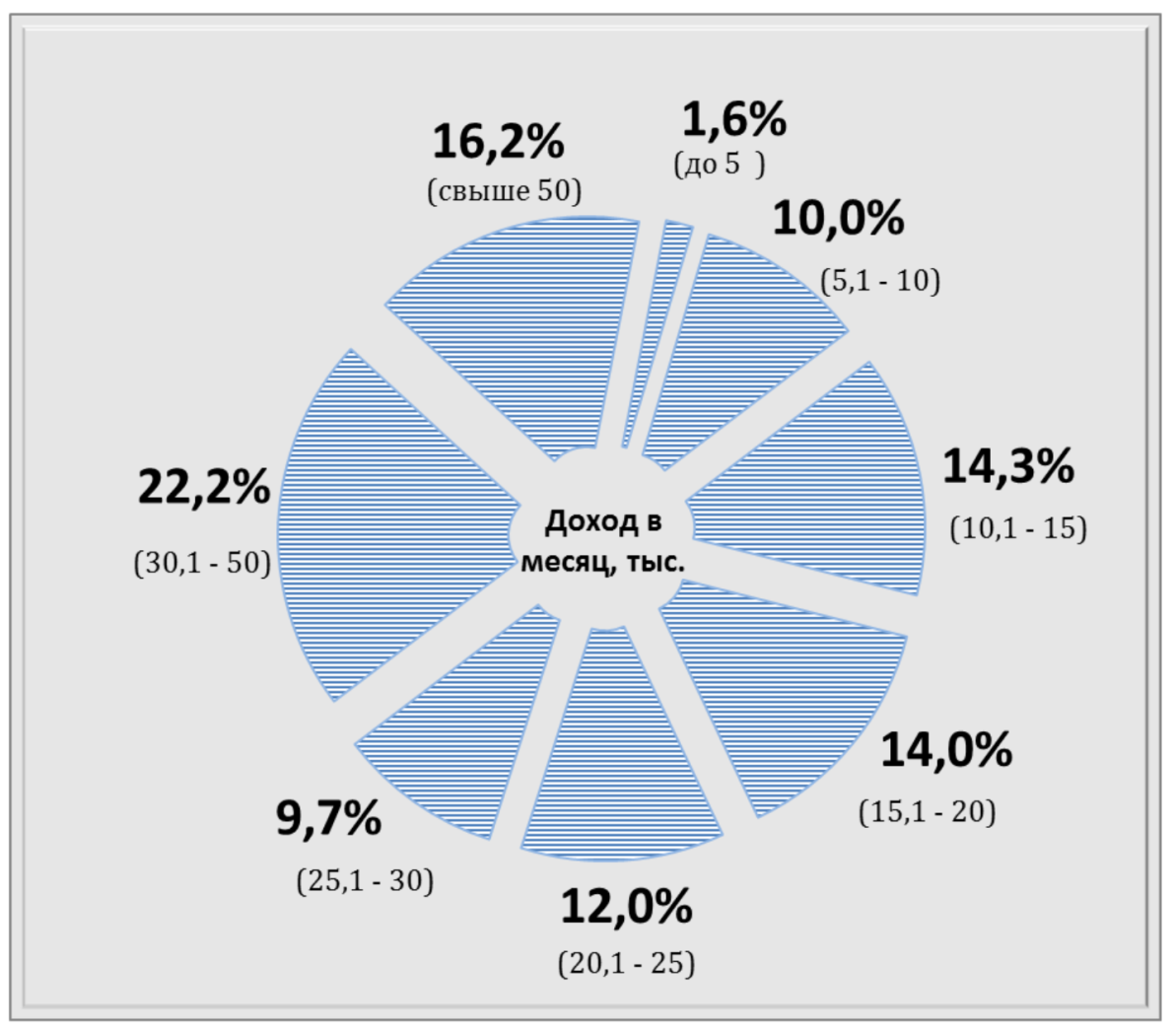


**Рисунок 15 - Динамика стоимости составляющих продовольственного набора в регионах ПФО**

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

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

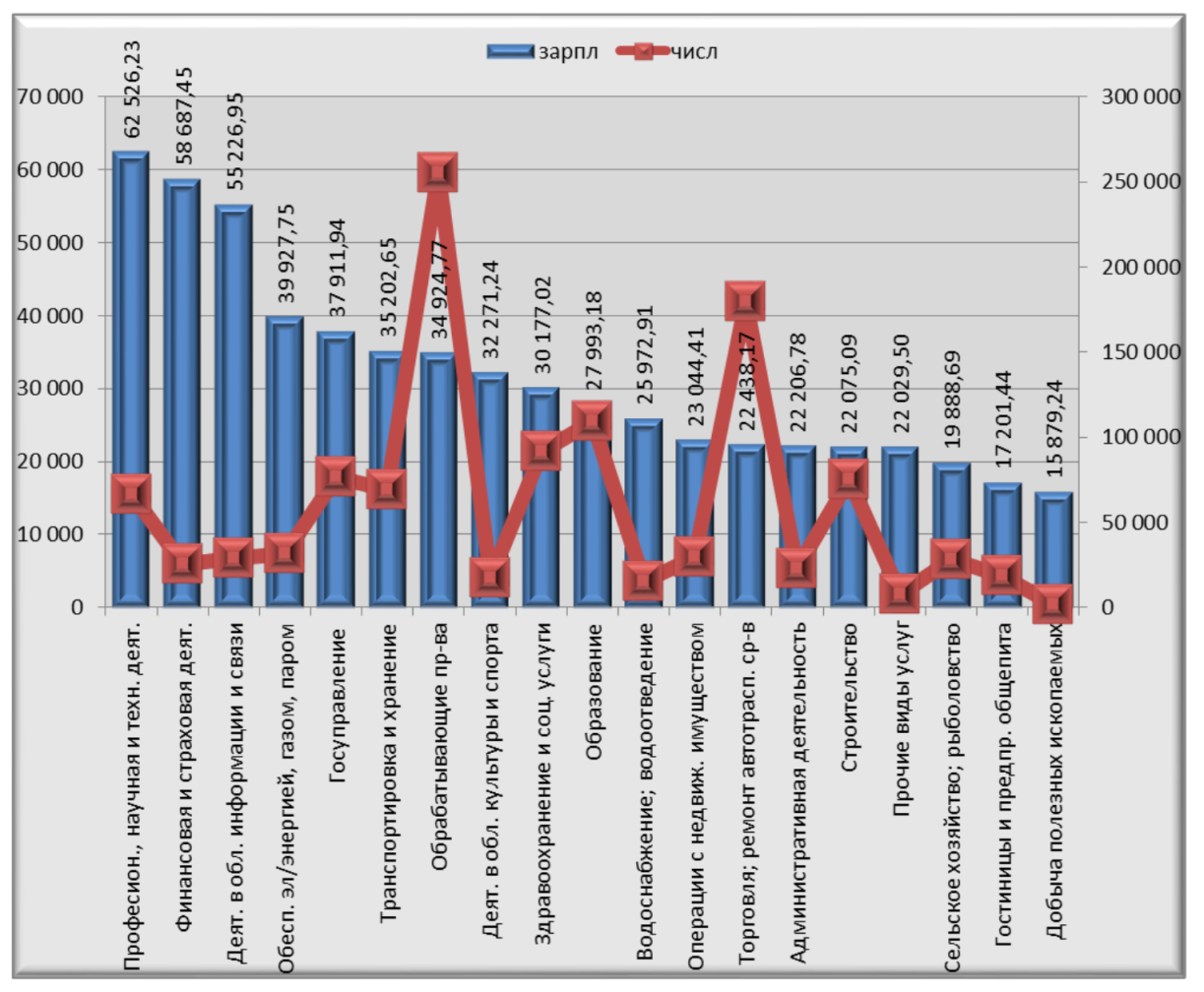
По предварительной оценке Нижегородстата в 2018 году 321,7 тыс. человек или 9,95% от общей численности населения области имели среднедушевые доходы ниже величины прожиточного минимума (в 2017 году – 9,9%).



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

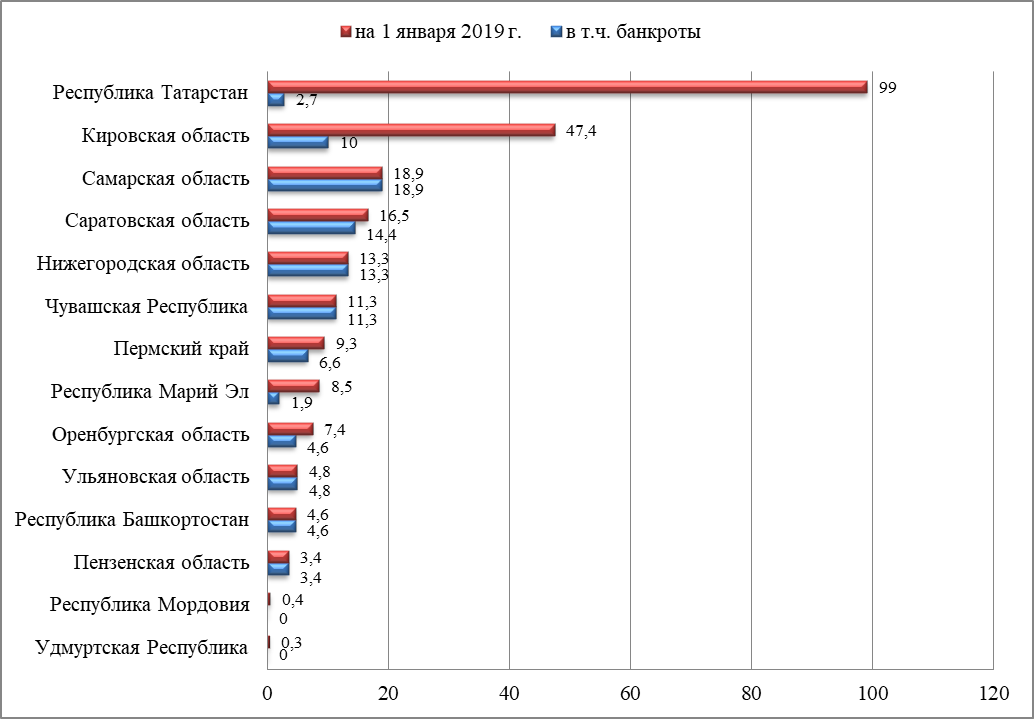
**Среднемесячная начисленная заработная плата** работающих в отраслях экономики определяется делением начисленного месячного фонда заработной платы на среднесписочную численность работающих.

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



**Рисунок 17 - Среднемесячная заработная плата и численность работников**

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



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

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

**Таблица 13 - Показатели уровня жизни населения Нижегородской области**

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

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

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

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

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

**Таблица 14 - Показатели естественного движения населения**

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

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

**Таблица 15 - Структура очередности рождений в январе - сентябре 2018 года**

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

Заметное влияние на демографическую ситуацию в области оказывают миграционные процессы.

**Таблица 16 - Общие итоги миграции за январь – декабрь 2018 года**

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

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

**Таблица 17 - Компоненты изменения численности населения**

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

**Промышленное производство**

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

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

**Таблица 18 - Индекс промышленного производства[[15]](#footnote-15)**

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

**Сельское хозяйство**

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

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

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

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

**Таблица 19 - Валовый сбор и урожайность основных сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий**

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

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

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

**Таблица 20 - Динамика поголовья скота в хозяйствах всех категорий**

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

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

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

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

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

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

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

**Строительство**

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

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

**Таблица 21 - Основные социально- экономические показатели Нижегородской области за 2018г.**

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

3.2. Информация о рынке недвижимости

### 3.2.1. Обзор рынка недвижимости Нижегородской области в целом

Информация о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объемы сделок (предложений).

**3.2.1.1. Обзор рынка недвижимости в целом[[16]](#footnote-16)**

В наше время Нижний Новгород, расположенный в 400 км от российской столицы, развивается как крупнейший российский центр речного туризма, а также место проведения международных выставок разного профиля на базе возрожденной Нижегородской ярмарки – крупнейшего градообразующего предприятия XIX века. Кроме того, Нижний Новгород является передовым российским центром IT-индустрии, что также привлекает в регион инвестиции.

*Рынок жилищного строительства*

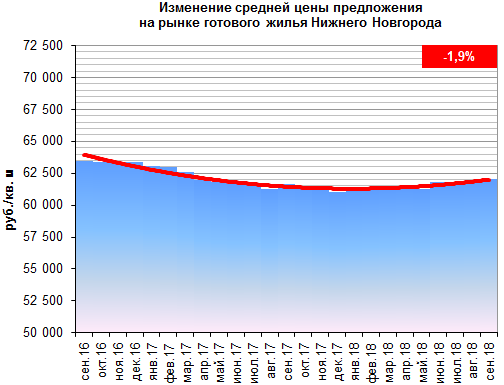
В Нижнем Новгороде активно развивается жилищное строительство. Ежегодные объемы ввода в строй нового жилья растут,и в следующем году они должны превысить плановую отметку 530 кв. м

*Рынок готового жилья*

Более половины предложений составляют квартиры современного и улучшенного типа (21 и 31% соответственно). Более четверти от общего числа предложений – это квартиры в типовых домах первых массовых серий (хрущевки и брежневки). Доля квартир элитного типа на рынке готового жилья Нижнего Новгорода и Нижегородской области всего около 2%.

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 комнатной отсутствуют межкомнатные перегородки. Сегодня жилье такого типа находится на начальной стадии своего развития и пользуется большим спросом. Объем таких предложений, представленный на рынке жилья, незначительны – всего 0,003% от общего числа предложений.

В сентябре 2018 года средняя цена предложения по городу как в рублевом эквиваленте практически не изменилась, а в долларовом выросла на 3,2%, что связано с сильным колебанием курса валют.

****

**Рисунок 19 – Изменений средней цены предложения на рынке готового жилья Нижнего Новгорода**

В сентябре средняя по городу цена предложения к продаже составила 62 00 руб./кв.м. По ценовому уровню выделяется квартиры студии и элитное жилье. Элитные квартиры и квартиры студии по сравнению с другими типами жилья редки и, хотя их доля в общем объеме предложения очень медленно увеличивается, квартиры студии и элитное жилье предлагается сейчас по ценам в 1,2-1,6раза выше среднегородского уровня. Всех дешевле жилье в домах народной стройки – на 54%, чем элитное и на 20-22, чем жилье остальных типов.

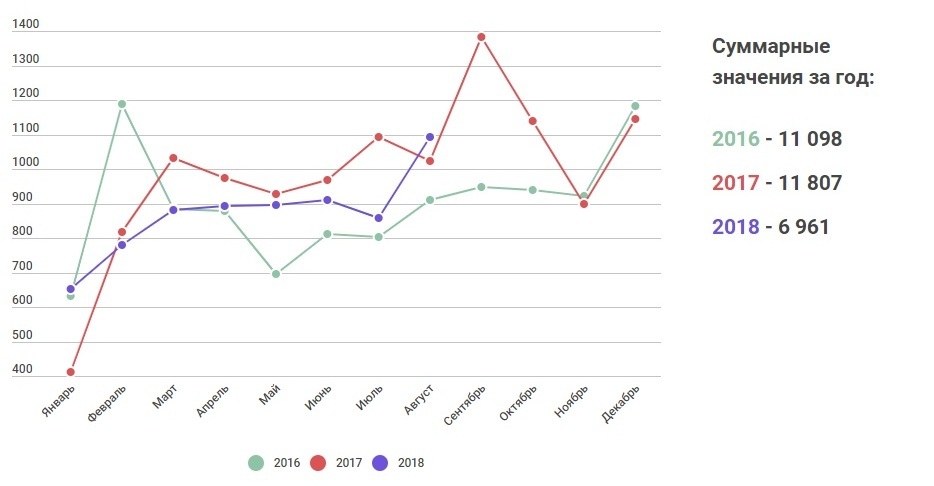
*Рынок новостроек*

В городе появляется все больше новых домов практически во всех районах, стройка идет полным ходом, они возвышаются над мостами и преображают общий вид города.  За последние два года темпы роста ввода жилья имеют положительные тенденции, несмотря на общий спад покупательной способности нижегородцев.

В первое полугодие 2018 г. (январь-начало июля) темп роста ввода нового жилья вырос на 8% в сравнении с первой половиной 2017 года. [По подсчетам Росстата](http://www.ppl.nnov.ru/content/30403)за это время  в регионе построено 623,4 тыс. кв м жилья. По общему темпу роста ввода жилья (+108%) Нижегородская область вышла на 13 место в России, 4 место в Приволжском ФО.

В конце июля 2018 Росстат зафиксировал падение объемов ввода нового жилья. По итогам 9 месяцев в городе введено в эксплуатацию только 160 000 кв. м новостройки, на 41% меньше, чем за три квартала 2017 года. Всего в России по сравнению с июлем 2017, падение объемов строительства недвижимости к концу II кв. составило 8,1%, в Нижегородской области - 25,6%. По прогнозам экспертов строительных компаний, тенденция к снижению продолжиться в следующем году. В ближайшее время вместо реализации новых проектов застройщики  будут распродавать уже готовые квартиры.

Количество продаж по договорам долевого участия колебалось в течение последнего года от 650 до 1000 в месяц. Однако совокупный годовой спрос остается примерно на одном и том же уровне.



**Рисунок 20 – Количество продаж по договорам долевого участия в Нижегородской области по данным Росреестра**

Активно развивается и сегмент [загородной недвижимости в Нижнем Новгороде](https://52.bn.ru/nnov/prodazha-domov/) и в Нижегородской области. В настоящее время он представлен преимущественно частными деревянными домами, а также коттеджными поселками с участками, обеспеченными инженерными коммуникациями, под самостоятельную застройку. Организованных коттеджных поселков в черте Нижнего Новгорода относительно немного, однако в последнее время увеличивается предложение таунхаусов и дуплексов.

*Рынок коммерческой недвижимости*

Рынок коммерческой недвижимости Нижегородской области является растущим, но спрос при этом напрямую зависит от степени развития промышленности на соответствующей территории, глубины промышленного спада, востребованности продукции соответствующих производств и, разумеется, интенсивности роста экономики соответствующего района.

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, приблизительно в 3 раза.

Столь существенное различие между рынками коммерческой недвижимости областного центра и прочих районов области обусловлено объективными причинам: город Нижний Новгород – административный центр не только Нижегородской области, но и Приволжского федерального округа (ПФО), крупнейший центр отечественного машиностроения, по численности населения и промышленному потенциалу входящий в первую пятерку городов Российской Федерации.

Нижегородская область относится к числу крупнейших индустриальных центров России с высокой долей перерабатывающей промышленности в экономике.

По объему отгружаемой обрабатывающими предприятиями произведенной продукции регион уверенно входит в первую десятку российских регионов, занимая 7 – 8 место в Российской Федерации.

Местоположение объектов коммерческой недвижимости за пределами областного центра (города Нижнего Новгорода) характеризуется двумя параметрами:

- районом расположения;

- положение внутри района.

С учетом различий уровня экономического развития все районные рынки коммерческой недвижимости Нижегородской области можно условно разделить на три группы (уровень экономического развития определяется по таким данным как объем промышленного производства на душу населения, средняя заработная плата, темпы строительства, уровень развития малого предпринимательства и т.п.).

Индикативно ориентиром в этой градации может служить оценка уровня социально–экономического развития муниципальных образований, регулярно проводимая Министерством экономики правительства Нижегородской области.

По результатам оценки по итогам 2017 года и первого квартала 2018 года с уровнем социально–экономического развития выше среднего были оценены: Кстовский муниципальный район и городские округа Арзамас, Бор, Выкса, Дзержинск, Нижний Новгород, Саров.

На данных территориях реализуется ряд крупных инвестпроектов, что обеспечивает рост показателей, связанных с объемом инвестиций, отгруженной продукции, результатами финансовой деятельности, заработной платой и т.д.

Таким образом, в первую группу войдет рынок коммерческой недвижимости областного центра, а вместе с ним и рынки близлежащих городов–спутников, входящих в состав нижегородской агломерации: город Кстово (Кстовский район), город Дзержинск (городской округ), город Бор (городской округ), а также городской округ город Арзамас.

Рынок недвижимости в районах первой группы сформировался, четко сегментировался, и деловая активность стабильно возрастает на каждом из сегментов.

Вторую группу по степени развитости составляют рынки коммерческой недвижимости в таких районах, как Богородский, Городецкий, Балахнинский и Павловский муниципальный районы, являющихся своего рода локальными внутриобластными очагами экономической активности, где нежилая недвижимость стоит дороже, чем во всех оставшихся, в том числе, соседних с упомянутыми районах Нижегородской области.

Эти районы оценены Правительством Нижегородской области как районы с уровнем социально–экономического развития «выше среднего» (как и районы первой группы) и «средний».

К третьей группе с точки зрения степени развитости следует отнести все остальные районные рынки коммерческой недвижимости. Как правило, это рынки недвижимости, типичные для районных аграрно–индустриальных центров советского типа, удаленных от Нижнего Новгорода на расстояние свыше 100 км.

В группе районов с низким уровнем социально–экономического развития находятся как сельскохозяйственные, так и промышленно–ориентированные районы, имеющие низкие показатели по объемам отгрузки в расчете на душу населения, отрицательные результаты финансовой деятельности, просроченную задолженность по заработной плате.

Отличие локальных рынков третьей группы от второй состоит в том, что механизм ценообразования, действующий на них, еще недостаточно развит и во многом субъективен, что связано, во многом с недостаточным развитием малого и среднего бизнеса на этих территориях и, как следствие, с недостаточной востребованностью коммерческой недвижимости.

Спрос на коммерческую недвижимость в районах региона, относящихся к первым двум группам, формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними (в том числе, московскими и санкт–петербургскими) предпринимателями, которых привлекает относительная дешевизна рабочей силы, высокий образовательный уровень в связи с наличием большого количества учебных заведений, а также близость региона к федеральному центру и удобное транспортное сообщение.

Необходимо отметить, что практически во всех районах первой группы имеются градообразующие предприятия, на которых занята большая часть работающего населения. Уровень зарплат, а также занятость населения определяют покупательскую способность жителей населенных пунктов.

Объекты, расположенные в третьей группе, обладают гораздо меньшим спросом, так как могут использоваться, как правило, только для какого–либо местного бизнеса. Предложения в данном сегменте также носят нерегулярный характер.

С точки зрения рынка коммерческой недвижимости Нижний Новгород и Нижегородская область являются территорией высокой инвестиционной активности. Новый деловой центр Нижнего Новгорода складывается в его историческом центре. С начала нашего века центральная зона активно застраивается многоэтажными офисными зданиями, в которых можно арендовать офисные помещения классов А и В. Офисные помещения класса С располагаются преимущественно в промышленных районах. Кроме того, Нижний Новгород – значимый центр торговли, поэтому эксперты характеризуют рынок торговых площадей Нижнего Новгорода как активный и конкурентный. Стабильно высоким спросом на [рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода](https://52.bn.ru/nnov/prodazha-ofisov/) пользуются складские и производственные помещения.

### 3.2.2. Анализ информации о рынке недвижимости – объектов незавершенного строительства - на территории Нижегородской области

Объектом незавершенного строительства признаются такие объекты капитального строительства, как здания, строения, сооружения, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В результате анализа рынка недвижимости было выявлено, что в настоящее время репрезентативная база по сделкам или предложениям о продаже или аренде объектов незавершенного строительства, являющимися аналогами оцениваемых объектов, на открытом рынке отсутствует. Анализ уровня строительных затрат производился с использованием данных представленных в специализированных справочниках серии «Справочник оценщика», разработанные ООО «КО-Инвест».

На основании данных, представленных в указанных источниках, были выявлены объекты, относящиеся к оцениваемому сегменту рынка недвижимости. Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб. на единицу измерения) по подгруппам объектов незавершенного строительства приведены ниже.

**Сегмент «Жилая застройка»**

Рынок недвижимости Нижнего Новгорода и Нижегородской области привлекателен и для граждан России, и для зарубежных инвесторов. Старинный русский город, административный центр Нижегородской области, замыкает пятерку крупнейших городов России. Население Нижегородской агломерации, включающей Дзержинск, Бор и Кстово, в настоящий момент превысило 2 миллиона человек и продолжает увеличиваться.

На сегодняшний день в регионе есть все для устойчивого экономического роста: развитая промышленность, включающая автопром, судо-, авиастроение и наукоемкие производства, живописные берега Волги и Оки, а также живописный исторический центр с архитектурными памятниками разных периодов.

В советские времена, Нижний Новгород был городом, закрытым для иностранцев, а в начале нашего века расположенные в нем предприятия автопрома и «оборонки» переживали нелегкие времена. Благодаря такому положению дел цены на недвижимость в Нижнем Новгороде были весьма демократичными.

В наше время Нижний Новгород, расположенный в 400 км от российской столицы, развивается как крупнейший российский центр речного туризма, а также место проведения международных выставок разного профиля на базе возрожденной Нижегородской ярмарки – крупнейшего градообразующего предприятия XIX века. Кроме того, Нижний Новгород является передовым российским центром IT-индустрии, что также привлекает в регион инвестиции.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области за январь-декабрь 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности, индивидуальными предпринимателями и населением области построено 5811 жилых домов на 17392 квартиры общей площадью 1351,5 тыс. кв. метров, что на 3,3 процента превышает соответствующий показатель 2017 года.

В г. Нижнем Новгороде было введено в действие 380,8 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что составило 28,2 процента от общего ввода жилья по области.

В январе-декабре2018 года населением за счет собственных и заемных средств построен 5621 дом общей площадью 759,7 тыс. кв. метров, что на 26,3 процента больше 2017 года. Доля жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем объеме введенного жилья по области составила 56,2 процента.

Количество и структура ввода жилых домов приведена далее.

**Таблица 22 – Ввод в действие жилых домов**

|  | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Тыс. квадратных метров общей  площади жилых помещений** | | | | |
| **Введено** – всего | **1587,9** | **1259,1** | **1273,6** | **1308,1** | **1351,1** |
| из них: |  |  |  |  |  |
| организациями всех форм собственности | 814,2 | 739,6 | 660,7 | 706,5 | 607,7 |
| из них: |  |  |  |  |  |
| государственной | 20,5 | 1,6 | 9,6 | 4,6 | 1,4 |
| из нее: |  |  |  |  |  |
| федеральной | 9,4 | - | 7,0 | - | - |
| собственности субъектов Российской Федерации | 11,1 | 1,6 | 2,6 | 4,6 | 1,4 |
| муниципальной | 39,4 | 10,8 | 0,7 | 0,8 | 4,3 |
| смешанной российской | 37,5 | 7,4 | 14,8 | - | - |
| частной | 694,4 | 719,6 | 628,1 | 701,2 | 602,0 |
| населением за счет собственных и заемных средств | 773,7 | 519,4 | 612,9 | 601,6 | 743,4 |
|  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|  | **В процентах к итогу** | | | | |
| **Введено** – всего | **100** | **100** | **100** | **100** | **100** |
| из них: |  |  |  |  |  |
| организациями всех форм собственности | 51,3 | 58,7 | 51,9 | 54,0 | 45,0 |
| из них: |  |  |  |  |  |
| государственной | 1,3 | 0,1 | 0,7 | 0,3 | 0,1 |
| из нее: |  |  |  |  |  |
| федеральной | 0,6 | - | 0,5 | - | - |
| собственности субъектов Российской Федерации | 0,7 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,1 |
| муниципальной | 2,5 | 0,9 | 0,1 | 0,1 | 0,3 |
| смешанной российской | 2,4 | 0,6 | 1,2 | - | - |
| частной | 43,7 | 98,4 | 49,3 | 53,6 | 44,6 |
| населением за счет собственных и заемных средств | 48,7 | 41,3 | 48,1 | 46,0 | 55,0 |

Рисунок 21 – Индекс ввода в действие жилых домов

**Таблица 23 - Ввод в действие жилых домов в городах и поселках городского типа и сельской местности (тыс. квадратных метров общей площади жилых помещений)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Годы** | **В городах и поселках  городского типа** | | **В сельской местности** | |
| **всего  построено** | **в том числе  населением  за счет собственных и  заемных средств** | **всего  построено** | **в том числе  населением  за счет собственных и  заемных средств** |
| 2014 | 1192,5 | 430,3 | 395,4 | 343,4 |
| 2015 | 860,1 | 249,0 | 399,0 | 270,4 |
| 2016 | 819,4 | 284,2 | 454,2 | 328,7 |
| 2017 | 877,5 | 357,3 | 430,6 | 244,4 |
| 2018 | 732,7 | 252,6 | 618,4 | 490,8 |

**Таблица 24 – Основные характеристики построенных квартир**

| **Характеристики** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Всего** | | | | |
| Число квартир, единиц | 21751 | 19193 | 19142 | 18748 | 17448 |
| Их средний размер, м2общей площади | 73,0 | 65,6 | 66,5 | 69,8 | 77,4 |
| Из них по видам квартир, в процентах от общего ввода: |  |  |  |  |  |
| однокомнатные | 40,1 | 43,3 | 41,4 | 43,6 | 35,0 |
| двухкомнатные | 32,6 | 32,3 | 34,7 | 29,3 | 33,5 |
| трехкомнатные | 17,0 | 15,9 | 15,1 | 16,8 | 19,2 |
| четырехкомнатные и более | 10,3 | 8,5 | 8,8 | 10,3 | 12,3 |
|  | **Жилищно-строительными  кооперативами** | | | | |
| Число квартир, единиц | 342 | 324 | 431 | 682 | 358 |
| Их средний размер, м2общей площади | 61,3 | 55,1 | 59,8 | 56,1 | 54,2 |
|  | **Населением за счет собственных и заемных средств** | | | | |
| Число квартир, единиц | 6330 | 4531 | 5900 | 4485 | 5417 |
| Их средний размер, м2общей площади | 122,2 | 114,6 | 103,9 | 134,1 | 137,2 |

Средняя рыночная стоимость 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном рынках в разрезе городских округов и муниципальных районов (административных центров) Нижегородской области приведена в следующей Таблице.

**Таблица 25 - Средняя рыночная стоимость 1 кв.м. жилья на первичном и вторичном рынках в разрезе городских округов и муниципальных районов (административных центров) Нижегородской области[[17]](#footnote-17)**

| **Наименование** | **Первичный рынок, руб.** | **Вторичный рынок, руб.** |
| --- | --- | --- |
| городской округ г. Нижний Новгород | 65 275 | 61 614 |
| городской округ г. Арзамас | 57 172 | 47 977 |
| г. Дзержинск | 46 395 | 43 850 |
| городской округ г.Саров | 51 485 | 64 437 |
| Ардатовский район | 41 200 | 33 087 |
| Арзамасский район | 43 545 | 40 278 |
| Балахнинский район | 37 788 | 40 473 |
| Богородский район | 40 166 | 39 753 |
| Большеболдинский район | 38 765 | 31 606 |
| Большемурашкинский район | 39 200 | 39 000 |
| ГО г.Бор | 40 738 | 40 450 |
| Бутурлинский район | 38 878 | 36 343 |
| Вадский район | 38 427 | 26 954 |
| Варнавинский район | 36 430 | 23 153 |
| Вачский район | 38 862 | 28 979 |
| Ветлужский район |  | 29 800 |
| Вознесенский район | 30 359 | 27 980 |
| Володарский район | 38 937 | 34 282 |
| Воротынский район | 40 000 | 31 773 |
| Воскресенский район | 39 889 | 29 007 |
| ГО г. Выкса | 39 201 | 37 498 |
| Гагинский район | 30 084 | 22 956 |
| Городецкий район |  | 38 918 |
| Дальнеконстантиновский район |  | 37 582 |
| Дивеевский район | 45 926 | 44 693 |
| Княгининский район | 35 921 | 32 000 |
| Ковернинский район |  | 35 301 |
| Краснобаковский район | 35 400 | 32 150 |
| Краснооктябрьский район | 39 776 | 23 308 |
| Кстовский район | 48 347 | 50 220 |
| городской округ г. Кулебаки | 31 889 | 29 317 |
| Лукояновский район | 36 430 | 28 611 |
| Лысковский район | 40 000 | 35 880 |
| городской округ Навашинский | 36 849 | 30 950 |
| Павловский район | 38 962 | 39 322 |
| городской округ г. Первомайск | 37 000 | 36 784 |
| городской округ Перевозский |  | 31 419 |
| Пильнинский район | 37 098 | 23 315 |
| Починковский район | 36 775 | 31 845 |
| ГО Семеновский | 33 099 | 32 900 |
| Сергачский район | 39 000 | 28 569 |
| Сеченовский район |  | 30 522 |
| городской округ Сокольский | 39 402 | 36 506 |
| Сосновский район | 32 923 | 30 619 |
| Спасский район | 35 985 | 25 454 |
| Тонкинский район | 37 500 | 29 124 |
| Тоншаевский район | 37 448 | 33 607 |
| Уренский район | 39 260 | 30 080 |
| городской округ г. Чкаловск | 38 627 | 32 768 |
| Шарангский район | 35 066 | 33 982 |
| Шатковский район | 37 000 | 35 898 |
| ГО г. Шахунья | 36 895 | 30 369 |

В результате анализа рынка недвижимости было выявлено, что репрезентативная база по сделкам или предложениям объектов, являющимися аналогами оцениваемых объектов, отсутствует. Цена единого объекта недвижимости, включала бы в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка. Имеющаяся информация не позволила бы сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей стоимости, выставляемого на продажу объекта, исключая стоимость общедолевой собственности.

Учитывая вышеизложенное Исполнителем был проведен анализ уровня строительных затрат с использованием данных представленных в специализированных справочниках серии «Справочник оценщика», разработанные ООО «КО-Инвест»:

- Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 692 с.

Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.) приведены в следующей таблице.

**Таблица 26 – Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование группы** | **Стоимость строительства на дату оценки, руб./кв.м.** | | |
| **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | **Среднее значение** |
| Жилые дома | 6 538 | 21 739 | 11 626 |

**Сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»**

Градостроительныерегламенты различают три основных вида малоэтажной застройки:

1. Индивидуальные жилые дома (ИЖД). Они представляют собой одноквартирные здания с приусадебным участком, на котором разрешено возведение различных хозяйственных построек, выращивание овощей и декоративных растений, высаживание плодово-ягодных деревьев и кустарников. Земля обычно принадлежит собственнику участка.

2. Блокированные жилые дома, получившие распространение по следующим причинам:использование общих стен позволяет уменьшить себестоимость строительства дома, уменьшается себестоимость земельного участка для одного домохозяйства, снижается себестоимость подвода коммуникаций на одно домохозяйство, упрощается их техническая реализация.

Блокированные жилые дома характеризуются следующими признаками:состоят из блоков, в каждом блоке живет одна семья, каждый блок имеет свой выход, блоки соединены общими стенами, в общих стенах нет проемов, каждый блок имеет отдельный выход.

Дома блочной конструкции характеризуются отдельным придомовым участком земли для каждого блока, в котором проживает одна семья. На земельном разрешено возводить гаражи для личного авто, вспомогательные и хозяйственные постройки, высаживать фруктовые деревья, ягодные кусты, устраивать грядки, парники, теплицы, выращивать овощи, другие сельскохозяйственные культуры. Разрешено также устройство зон отдыха, детских игровых зон, площадок для занятий спортом.

3. Малоэтажные многоквартирные дома состоят из одного или нескольких подъездов, каждый подъезд состоит из нескольких квартир, число подъездов в доме не превышает четырех, число этажей – от одного до трех.

В соответствии с ФЗ от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" под садовым домом понимается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Индивидуальное жилищное строительство в Нижегородской области представлено тремя сегментами: земельные участки с готовыми домами (относится к элитной категории и является наиболее дорогой), участки с подрядом на строительство и без (отличаются наличием генерального плана застройки, архитектура домов может различаться), участки без подряда на строительство - это самый бюджетный вариант, в Нижегородской области наиболее популярен.

В результате анализа рынка недвижимости было выявлено, что на основании репрезентативной базы по сделкам или предложениям объектов, являющимися аналогами оцениваемых объектов невозможно сделать выводы о средней рыночной стоимости 1 кв. м. оцениваемых объектов. На открытом рынке представлена информация о ценах предложения единого объекта недвижимости, которая включает в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка. Имеющаяся информация не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей стоимости, выставляемого на продажу объекта, его степени готовности.

Учитывая вышеизложенное Исполнителем был проведен анализ уровня строительных затрат с использованием данных представленных в специализированных справочниках серии «Справочник оценщика», разработанные ООО «КО-Инвест»:

- Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 692 с.

Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.) приведены в следующей таблице.

Таблица 27 **– Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование группы** | **Стоимость строительства на дату оценки, руб./кв.м.** | | |
| **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | **Среднее значение** |
| Жилые дома | 20 034 | 77 930 | 46 525 |

**Сегмент «Транспорт»**

Гараж – здание или комплекс зданий и сооружений для хранения, технического обслуживания и текущего ремонта подвижного состава автомобильного транспорта.

Виды гаражей определяются:

- назначением автомобилей, размещенных в гараже;

- характером их работы;

- объемом технического обслуживания;

- емкостью гаража;

- расположением к уровню земли;

- этажностью;

- механизацией движения автомобилей в гараже.

На сегодняшний день гаражи и автостоянки представляют собой взаимосвязанную сложную систему, которая представлена несколькими группами объектов, среди которых выделяют:

- встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ) – встроенные в нижнем этаже жилого здания (пристроенные к жилому зданию) помещения, предназначенные для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.

- паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.

- индивидуальные типовые гаражи (ИТГ) – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения – боксы, предназначенные для хранения автомобиля.

- открытые автостоянки – специальные открытые площадки, предназначенные для размещения и (или) хранения автомототранспортных средств.

Основные ценообразующие факторы для гаражей формируются под влиянием следующих факторов:

- месторасположение объекта: близость к основным транспортным магистралям, удаленность от жилых кварталов и т.п.;

- тип строения;

- материал стен;

- площадь;

- режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации;

- состояние гаража: требуемый уровень ремонта;

- наличие подвала.

Особенно значимым из вышеперечисленных факторов – это местоположение

Все перечисленные признаки оказывают существенное влияние на стоимость места для автомобилей. Но все, же основным фактором, который определяет уровень ликвидности машино-места, является его удаленность от места проживания хозяина автомобиля.

Решить проблему дефицита автостоянок в многоквартирных домах могли бы подземные паркинги. Такие объекты экономят территорию, поскольку могут быть размещены под зданиями. В экологическом отношении подземные сооружения также имеют преимущества перед наземными: выброс выхлопных газов автомобилей производится лишь через вентиляцию. Кроме того, «уход под землю» является порой единственно возможным вариантом строительства паркинга в центральных частях города. По возрастанию средней стоимости строительства автостоянки (паркинги) можно подразделить на три категории:

- открытые автостоянки (паркинги);

- многоярусные автостоянки (паркинги);

- подземные автостоянки (паркинги).

В результате анализа рынка недвижимости было выявлено, что репрезентативная база по сделкам или предложениям объектов, являющимися аналогами оцениваемых объектов, практически отсутствует. На открытом рынке представлена информация о ценах предложения единого объекта недвижимости, которая включает в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка, а иногда и действующего бизнеса. Имеющаяся информация не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей стоимости, выставляемого на продажу объекта. Кроме того, в объявления отсутствует информация о характеристиках объекта, позволяющая сделать выводы о стоимости объекта.

Учитывая вышеизложенное Исполнителем былпроведен анализ уровня строительных затрат с использованием данных представленных в специализированных справочниках серии «Справочник оценщика», разработанные ООО «КО-Инвест»:

- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 1 072 с.

- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 420 с.

- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 642 с.

- Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 166 с.

Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.) приведены в следующей таблице.

**Таблица 28 – Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование группы** | **Стоимость строительства на дату оценки, руб./кв.м.** | | |
| **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | **Среднее значение** |
| Гаражи индивидуальные (отдельно стоящие, сблокированные индивидуальные гаражи) | 3 400 | 6 102 | 4 179 |
| Гаражи производственные, ведомственные (для легковых и грузовых автомобилей) | 3373 | 3 399 | 3 386 |
| Паркинги | 1 730 | 3 849 | 2 789 |

**Сегмент «Предпринимательство»**

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на *приносящие доход и* *создающие условия* для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.

**Объекты торговли**.

*Многофункциональный торговый комплекс* (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга. Иногда торговыми комплексами называют гипер- и супермаркеты, универмаги и даже рынки, но это неправильно.

*Супермаркет –*это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м2и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

*Гипермаркет* – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м2, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

*Универмаг* – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м2, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

На рынке торговой недвижимости развиваются и другие объекты, не подпадающие под приведенную классификацию, например – ритейл-парки. В соответствии с международной классификацией торговых центров *ритейл-парк*представляет собой единое строение – комплекс из 1-2-этажных магазинов, построенных в соответствии с единой архитектурной концепцией, принадлежащих различным операторам, с единой парковкой. Чаще арендаторами таких объектов становятся крупные сетевые компании, торгующие бытовой техникой, спортивными товарами, мебелью, товарами для дома. Отличительными чертами ритейл-парков являются минимальная площадь вестибюлей и технических помещений, которые обычно занимают до 30 % площади, и отсутствие развлекательного сектора. Размещаются ритейл-парки на окраинах или за пределами города, где ниже стоимость аренды земли. Объект требует хорошей транспортной доступности. Наблюдается более экономичный подход к стоимости строительства и отделки ритейл-парка. Благодаря низким ценам и большому выбору товаров такой объект может иметь огромную зону обслуживания.

В Нижегородской области 2018 год был сложным как для девелоперов, так и ритейлеров. Только начавшееся было оживление, и робкий оптимизм на рынке в начале года были остановлены негативными прогнозами в связи с пенсионной реформой и повышением НДС. Многие города-миллионники продемонстрировали худшие показатели по вводу качественной торговой недвижимости за последние несколько лет. Зарубежные ритейлеры с неохотой выходят на российский рынок, ждут дальнейшего развития событий, связанных с режимом взаимных ограничений.

Рынок торговой недвижимости Нижнего Новгорода до сих пор не отошел от последствий кризиса 2014 года. Снижение реально располагаемых доходов населения говорит о депрессивном характере социально-экономических тенденций.

Рост оборота розничной торговли по итогам 2018 года составил 6% без учета инфляции, а темп прироста замедлился, относительно показателей 2017 г. (7%) Оживления рынка не происходит

Таблица 29 – Социально-демографические показатели Нижегородской области за 2018 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Категория** | **2017 г.** | **2018 г.** |
| Население, чел. | 3 234 752 | 3 214 623 |
| Заработная плата, руб. | 30 598 | 32 909 |
| Среднедушевой доход, руб. | 30 777,4 | 30 784,4 |
| Оборот розничной торговли, руб. | 696,9 млрд. | 739 млрд. |

Торговая недвижимость переживает одновременно два кризиса: общероссийский и внутренний, связанный с избытком торговых площадей. В сложившихся обстоятельствах многие ТЦ планировались и возводились без тщательного анализа ситуации, конкурентного поля. Не имея концепции и четкой стратегии развития, некоторые объекты стали «заложниками» кризиса, а вывод на рынок крупных ТРЦ сделал рынок торговой недвижимости перенасыщенным. Слабые игроки выбывают с рынка, теряя арендаторов и покупателей.

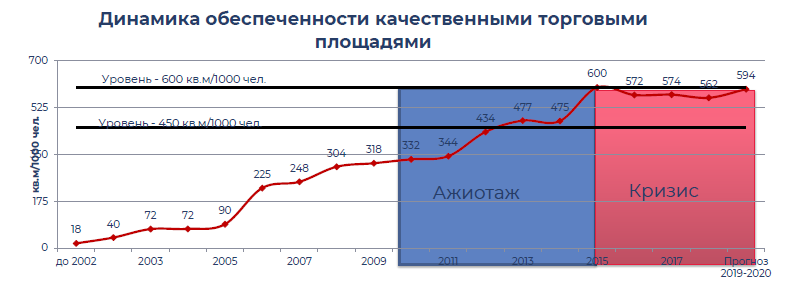


Рисунок 22 – Динамика обеспеченности качественными торговыми площадями

По прогнозам аналитиков рынок торговой недвижимости в ближайшие годы скорее всего не будет находиться в топе привлекательных инвестиционных рынков. Рост стоимости строительства, высокая конкуренция, отсутствие в городе свободных качественных локаций для девелопмента торговой недвижимости и общая стагнация вкупе с санкционным режимом делают сегмент малопривлекательным для инвесторов. Высокая волатильность арендных ставок, повышенный интерес надзорных органов к объектам, прямая зависимость от планов ритейлеров и уровня доходов населения заставляют девелоперов с осторожностью входить в проекты строительства ТРЦ. Рост объема интернет-торговли, уход ритейлеров и потребителей в онлайн, динамика технологических изменений, а также новое покупательское поведение диктуют управляющим и владельцам ТРЦ необходимость переформатирования объектов. Все торговые центры города в ближайшее время будут подвержены реконцепции. Многие уже проводят масштабные изменения.

**Офисная недвижимость***.*

В зависимости от престижности и качества, различают четыре категории или класса коммерческих помещений:

- Класс A – это офисы, расположенные в новейших крупных бизнес-центрах, характеризующиеся максимально удачной планировкой и соблюдением всей инженерных требований. Такие помещения располагаются в наиболее престижных районах города, куда очень легко добраться. Они оснащены высококлассными охранными системами, средствами связи и элементами организационной техники. Другими характерными чертами данного класса являются комфортабельный дизайн и высококачественная отделка пространства.

- Класс В подразумевает менее престижные офисы, расположенные в менее удобных местах – например, в бывшем жилом или промышленном здании. Для отделки применяются материалы хорошего качества, но имеющие более низкую цену.

- Класс С - офисы зачастую обустраиваются в старых зданиях, поэтому соответствуют не всем требованиям современности. Для них характерен поверхностный ремонт, отсутствие удобной парковки и ограниченный набор оргтехники.

- Класс D включает в себя офисные помещения, расположенные в старых постройках, преимущественно на окраинах города. Их планировка и степень комфортности весьма далеки от современных понятий**[[18]](#footnote-18)**.

По статистике, около 70 % отечественных организаций предпочитают офис класса *С*. Это компании, напрямую не общающиеся с клиентами.

Среди офисных центров (класс *D*), созданных вблизи промышленных предприятий либо на их территории, следует выделить центры:

- с низкой арендной ставкой;

- возможностью организации собственного производства на территории соседнего предприятия;

- возможностью использования складских помещений завода;

- расположением офиса вблизи собственного производства, склада, гаража.

В заключение необходимо подчеркнуть, что офисный сектор недвижимости первым откликается на рост экономических показателей региона – развитие различных сфер бизнеса требует большого количества современных офисных зданий. Отвечая на растущий спрос, девелоперы увеличивают ввод бизнес-центров и многофункциональных комплексов, включающих офисную составляющую.

При анализе информации об объектах было выявлено, что в основном к продаже предлагаются помещения под размещение коммерческой недвижимости или готовый бизнес. 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. Рынок рассматриваемого сегмента неоднороден по площади и функциональному назначению.

Имеющаяся рыночная информация об объектах данного сегмента, расположенных в Нижегородской области, не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей цене выставляемого на продажу коммерческого объекта.

Объектами настоящей оценки являются объекты незавершенного строительства, а на открытом рынке выявлена информация о ценах предложений действующих бизнес-единиц, которая включает в себя не только цену объекта капитального строительства, но и цену земельного участка, оборудования и других затрат на создание действующего бизнеса.

В настоящее время репрезентативная база по сделкам или предложениям о продаже, сдаче в аренду объектов коммерческого назначения, являющихся аналогами оцениваемых, практически отсутствует.

Анализ уровня строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 642 с.

**Таблица 30 – Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование группы** | **Стоимость строительства на дату оценки, руб./кв.м.** | | |
| **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | **Среднее значение** |
| Объекты коммерческого назначения | 4 405 | 9 009 | 7 324 |

**Таблица 31 – Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование группы** | **Стоимость строительства на дату оценки, руб./кв.м.** | | |
| **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | **Среднее значение** |
| Административные и бытовые объекты | 6 428 | 21 176 | 9 473 |

**Сегмент «Отдых (рекреация)»**

Туризм играет важную роль в социально-экономическом развитии территории: обеспечивает создание дополнительных рабочих мест, рост занятости экономически активного населения и повышение уровня благосостояния общества.

Отрасль туризма оказывает стимулирующее воздействие на развитие таких секторов экономики как: услуги средств размещения, строительство, транспорт, связь, торговля, производство товаров широкого потребления и сувенирной продукции, общественное питание и др.

Также развитие туризма способствует сохранению природных, экологических и историко-культурных ресурсов, проявляет несколько большую стабильность по сравнению с другими отраслями экономики в условиях неустойчивой ситуации на мировых рынках.

Нижегородская область - это край, перспективный для самых разных видов путешествий: культурно-познавательного, круизного, лечебно-рекреационного, делового и событийного, экологического и приключенческого, сельского туризма и системы частных гостиниц, охоты и рыбалки. Наибольшую долю во внутреннем туризме занимает лечебно-рекреационный, культурно-познавательный и круизный виды туризма. Более быстрыми темпами развивается приключенческий туризм с активными формами передвижения и событийный. Одним из самых доходных видов туризма является деловой, лечебный и круизный.

Огромное историко-культурное наследие Нижегородской области, представленное более чем 3 тыс. памятников истории, культуры и архитектуры, 396 из которых являются памятниками федерального значения, древнейшие города-крепости: Н.Новгород (1221г.), включенный ЮНЕСКО в список 100 городов мира, представляющих наибольшую историческую и культурную ценность, Городец (1152г.), Арзамас (1552г.) и др., уникальные объекты историко-культурного и духовного наследия - Нижегородский Кремль (XVI век), МакарьевскийЖелтоводский монастырь (XVII век), Свято-Троицкий Серафимо-Дивеевский монастырь (XIX век) и др., а также более 370 музеев, сотни выставочных залов, галерей и мастерских - все это создает достаточный потенциал для успешного развития в области культурно-познавательного туризма. Нижегородская область входит в десятку исторических территорий России и занимает ведущее место в сфере народных художественных промыслов.

В Нижегородской области насчитывается 123 школы искусств, 1223 клубных заведения; в Нижнем Новгороде: 13 театров, филармония, десятки концертных залов, девять кинотеатров, десятки парков культуры, десятки казино, баров, боулинг-центры и многое другое, что создает благоприятные условия для организации досуга пребывающих туристов.

Уникальность географического положения Нижегородской области, располагающейся на территории трех природных зон: тайги, широколиственных лесов и степи, наличие около 400 памятников природного наследия, в том числе 17 заказников, 1 заповедник, два проектируемых природных парка (на территории Ичалковского бора и территории Пустынных озер), более 8000 рек (от ручейков до крупнейших транспортных артерий Восточной Европы - р.Волги и р.Оки), 2700 озер и прудов создают условия для развития экологического, охотничье-рыболовного и приключенческого туризма.

Инфраструктура размещения Нижегородской области представлена около 179 коллективными средствами размещения, общей вместимостью 9,3 тыс. мест.

Деловые и профессиональные поездки занимают преобладающую долю среди целей поездок, увеличивается количество поездок с целью отдыха.

По итогам 2018 года гостиницы Нижнего Новгорода достигли следующих результатов по ключевым операционным показателям:

ADR[[19]](#footnote-19) - 4 064 руб. (+26,0%)

Загрузка - 49,5% (+7,6%)

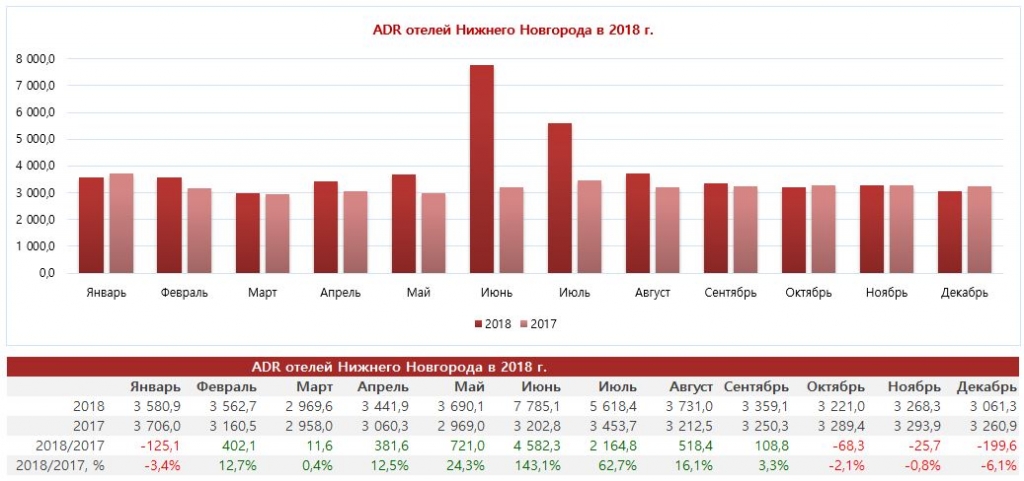


Рисунок 23 – ADR отелей Нижнего Новгорода в 2018 г.

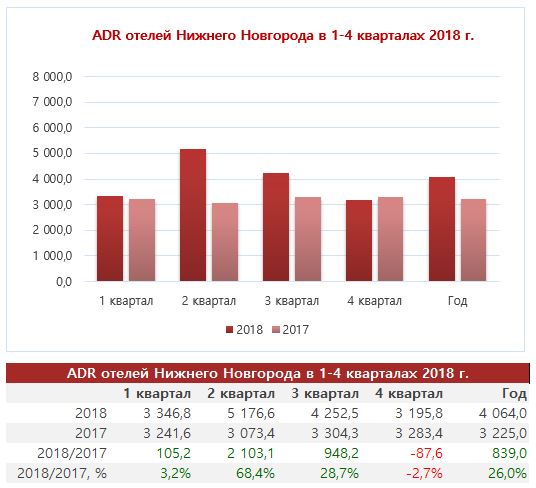


Рисунок 24 – ADR отелей Нижнего Новгорода в 1 – 4 кварталах 2018 г.

В 2018 году средний тариф продажи номера (ADR) отелей Нижнего Новгорода составил 4 064 рублей, что на 26% выше показателя предыдущего года. Максимальный прирост показателя ADR был зафиксирован в период с мая по июль. Самый высокий показатель продажи номеров был отмечен в июне и составил 7 785 рублей, что на 143% выше результата предыдущего года. Прирост ADR был обусловлен периодом подготовки и проведения матчей чемпионата мира по футболу во второй половине июня, переориентацией части туристических потоков на период после Чемпионата мира, а также рядом крупных событий, проводимых в регионе в летние месяцы.

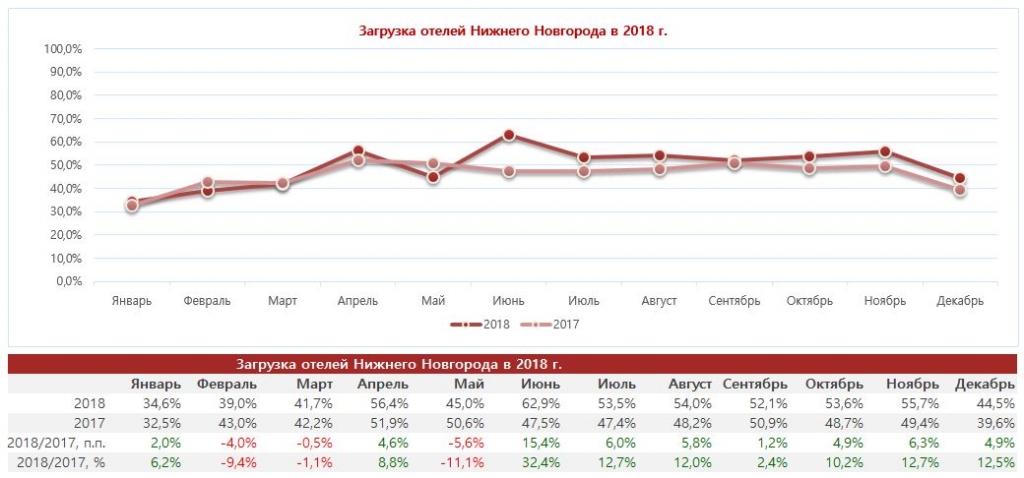


Рисунок 25 – Загрузка отелей Нижнего Новгорода в 2018 г.



Рисунок 26 – Загрузка отелей Нижнего Новгорода в 1 – 4 квартала 2018 г.

Загрузка отелей по итогам 2018 года составила 49,5%, что на 7,6% выше показателя 2017 года.

В течение года динамика загрузки отелей носила аналогичных прошлому году характер, за исключением июня, в частности периода проведения матчей Чемпионата мира по футболу. Наименьший показатель загрузки отмечался в феврале, марте, а также в мае. В остальные месяцы изменения загрузки носили положительный характер[[20]](#footnote-20).

Необходимо также отметить факторы сдерживающие развитие туризма в Нижегородской области:

1. Недостаточно развитая инфраструктура приема гостей на территории города.

2. Недостаточное количество парковок и автобусных стоянок для туристского транспорта и туристских автобусов.

3. Удовлетворительное состояние объектов показа.

4. Отсутствие системы информационного ориентирования для туристов (пешеходной навигации).

5. Снижение круизного пассажиропотока.

6. Высокие цены на услуги питания.

7. Конкуренция на рынке туристских услуг со стороны городов ПФО (Казань, Самара и др.), Центрального региона (Владимир, Кострома, Ярославль).

8. Снижение привлекательности города в связи с недостаточным продвижением на международном и внутреннем рынках туристских услуг.

9. Повышение стоимости туристских услуг ввиду повышения цен на энергоресурсы и теплоресуры, продукты питания и пр.

10. Отсутствие средств на софинансирование проектов в рамках участия в областных и федеральных целевых программах.

В результате анализа рынка недвижимости было выявлено, что репрезентативная база по сделкам или предложениям о продаже или аренде объектов сегмента «Отдых (рекреация) на открытом рынке отсутствует. Анализ уровня строительных затрат производился с использованием данных, представленных в следующих источниках:

- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 642 с.

**Таблица 32 – Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование группы** | **Стоимость строительства на дату оценки, руб./кв.м.** | | |
| **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | **Среднее значение** |
| Пансионаты - жилые корпуса | 11 547 | 14 174 | 13 300 |
| Гостиницы | 10 450 | 17 302 | 14 296 |

**Сегмент «Производственная деятельность»**

В Нижегородской области предложения о продаже в сегменте производственной недвижимости не многочисленны, что, прежде всего, связано со спецификой и неразвитостью рынка.

В результате анализа было выявлено, что в основном предлагаются либо административно - производственные здания, включающие как административную часть, так и производственные площади, либо целые имущественные комплексы и производственно - складские базы.

Главной особенностью рынка недвижимости производственного назначения является большая разнородность и уникальность объектов производственного назначения, 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. Так же следует отметить тот факт, что большую часть объектов-аналогов использовать для построения корректной модели не представляется возможным, в связи с тем, что по большинству объектов-аналогов отсутствует информация по ряду ценообразующих факторов, таких как местоположение, класс конструктивной системы, текущее состояние и прочие.

При анализе информации об объектах оценщиком 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. Рынок рассматриваемого сегмента неоднороден по площади и функциональному назначению.

Имеющаяся информация не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей стоимости, выставляемого на продажу объекта. Кроме того, в объявления отсутствует информация о характеристиках объекта, позволяющая сделать выводы о стоимости объекта.

Учитывая вышеизложенное Исполнителем былпроведен анализ уровня строительных затрат с использованием данных представленных в специализированных справочниках серии «Справочник оценщика», разработанные ООО «КО-Инвест»:

- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 1 072 с.

- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 420 с.

- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 418 с.

Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.) приведены в следующей таблице.

**Таблица 33 – Диапазоны стоимости строительства на дату оценки (руб./кв.м.)**

| **Наименование группы** | **Стоимость строительства на дату оценки, руб./кв.м.** | | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Минимальное значение** | **Максимальное значение** | **Среднее значение** |
| Весовые автомобильные | 5 008,07 | 5 209,39 | 5 108,73 |
| Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв.м. | 5 164,00 | 7 460,23 | 6 582,12 |
| Котельные | 1 745,40 | 4 692,44 | 3 001,26 |
| Мастерские | 1 871,43 | 4 499,03 | 2 761,82 |
| Насосные станции | 3 184,14 | 5 982,24 | 4 247,77 |
| Здания очистных сооружений | 6 212,91 | 8 179,34 | 7 196,13 |
| Трансформаторные подстанции | 3 472,17 | 7 408,05 | 5 168,06 |
| Склады | 1 231,87 | 5 633,08 | 2 820,52 |
| Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства | 1 050,72 | 4 617,50 | 2 631,83 |
| Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты | 1 533,64 | 6 405,23 | 3 297,81 |
| Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания | 1 029,96 | 7 962,22 | 3 012,67 |
| Станции техничского обслуживания атомобилей (СТО), автосервисы | 2 895,44 | 4 161,70 | 3 528,57 |

**Сегмент «Сельскохозяйственное использование»**

Среди объектов 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.

Предложения о продаже объектов недвижимости данного сегмента зачастую носят единичный характер, либо данная информация вовсе отсутствует. Как правило, такие объекты продаются в составе имущественных комплексов. Имеющаяся информация не позволяет сделать корректные выводы о доле объекта капитального строительства в общей стоимости, выставляемого на продажу объекта.

Следует также отметить то 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.

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

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

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

Ценообразующие факторы можно разделить на три основных типа:

- факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;

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

- фактора, характеризующие объект недвижимости.

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

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

**Таблица34 – Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов**

| **Наименование группы ценообразующих факторов** | **Номер ценообразующего фактора** | **Наименование ценообразующего фактора, приведенного в Приложении №3 к Методическим указаниям.** | **Сведения об использовании фактора** | **Обоснование отказа от использования ценообразующих факторов** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки (общие сведения) | 1 | Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | Не используется | Указанные факторы могут быть использованы для определения кадастровой стоимости земельных участков. В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценке. |
| 2 | Площадь земельного участка | Не используется |
| 3 | Фактическое использование | Не используется |
| 4 | Коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) | Не используется |
| 5 | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | Не используется |
| 6 | Характеристики застройки земельного участка | Не используется |
| Земельные участки (дополнительные характеристики сегмента «Сельскохозяйственное использование») | 7 | Вид угодий | Не используется | Указанные факторы могут быть использованы для определения кадастровой стоимости земельных участков. В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценке. |
| 8 | Нормативная урожайность | Не используется |
| 9 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | Не используется |
| 10 | Каменистость почв | Не используется |
| 11 | Засоление почв | Не используется |
| 12 | Солонцеватость почв | Не используется |
| 13 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта | Не используется |
| 14 | Карбонатность почв | Не используется |
| 15 | Уплотнение почв | Не используется |
| 16 | Переувлажнение | Не используется |
| 17 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | Не используется |
| 18 | Пестрота почвенного покрова | Не используется |
| 19 | Удаленность от рынков сбыта | Не используется |
| ОКС | 20 | Вид разрешенного использования | Не используется | Указанный фактор может быть использован для определения кадастровой стоимости земельных участков. В связи с тем, что объектами оценки являются объекты капитального строительства – объекты незавершенного строительства, данные факторы не используются при проведении государственной кадастровой оценке. |
| 21 | Назначение | Используется | - |
| 22 | Фактическое использование | Используется | - |
| 23 | Площадь, иная характеристика | Частично | Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, или в иной технической документации по объектам оценки |
| 24 | Плотность застройки земельного участка | Не используется | В перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застройки земельного участка по всем объектам невозможно. |
| 25 | Плотность застроенности земельного участка | Не используется | В перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не по всем объектам содержатся сведения о земельном участке, в границах которого расположен ОКС, поэтому определить плотность застроенности земельного участка по всем объектам невозможно. |
| 26 | Количество надземных этажей | Частично | Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, или в иной технической документации по объектам оценки |
| 27 | Количество подземных этажей | Частично | Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, или в иной технической документации по объектам оценки |
| 28 | Этажность | Не используется | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 29 | Этаж расположения | Не используется | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 30 | Материал основных несущих конструкций | Частично | Данный фактор использован в случае наличия данной информации в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, или в иной технической документации по объектам оценки |
| 31 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство) | Не используется (в екселе частично) | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 32 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | Не используется | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 33 | Дата установления состояния | Не используется | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 34 | Капитальность объекта | Не используется | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 35 | Планировка | Не используется | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 36 | Наличие обременений (ограничений) ОКС | Не используется | В связи с тем, что в рамках массовой оценки объективно измерить влияние обременений (ограничений) на стоимость объектов оценки не представляется возможным, то Исполнитель исходил из допущения, что влияние таких обременений (ограничений) стремится к нулю, ввиду того, что он одновременно может являться как ценоповышающим, так и ценопонижающим фактором. |
| Сведения о местоположении | 37 | Расположение земельного участка относительно автомобильных дорог, их тип (федеральная, региональная и межмуниципальная, местного значения, частная автомобильная дорога), их наименование, тип покрытия (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее) | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 38 | Линия застройки ОКС | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 39 | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (море, река, озеро, пруд, затопленный карьер и прочее) | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 40 | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (лесной массив, парковая зона, заповедная зона и прочее) | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 41 | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (грузовая, пассажирская, смешенного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| Сведения об инженерной инфраструктуре: | 42 | Категория, проектная мощность линейного объекта | Не используется | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 43 | Класс линейного объекта | Не используется | Данные представленные в перечне объектов недвижимости, подлежащих оценке, не содержат сведения о ценообразующем факторе в отношении основной части объектов оценки. В связи с чем данный фактор не использовался. |
| 44 | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 45 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 46 | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 47 | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| Прочие сведения: | 48 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 49 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 50 | Наличие в сельском населенном пункте магазина | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 51 | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 52 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 53 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 54 | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 55 | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |
| 56 | Наименование и расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости | Не используется | Примененные методики расчета не предусматривают использование данного показателя. |

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

Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями, приведено в следующей Таблице.

**Таблица 35 – Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование ценообразующего фактора** | **Обоснование использования ценообразующего фактора** |
| Численность населения в муниципальном образовании | Указанные факторы являются показателем уровня социально-экономического развития муниципального образования.  В рамках настоящего отчета указанные факторы были использованы при определении внешнего (экономического) устаревания. |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в муниципальном образовании |

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

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

**Таблица 36 - Перечень ценообразующих факторов, используемых при определении кадастровой стоимости, и источники сведений о них**

| **Наименование ценообразующего фактора** | **Источник сведений о значении ценообразующего фактора** |
| --- | --- |
| Назначение | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19/  Сведения, полученные от органов местного самоуправления Нижегородской области |
| Фактическое использование | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19/  Сведения, полученные от органов местного самоуправления Нижегородской области |
| Площадь, иная характеристика | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19.  Сведения, содержащиеся в технической документации. |
| Материал основных несущих конструкций | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19.  Сведения, содержащиеся в технической документации. |
| Количество надземных этажей | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19.  Сведения, содержащиеся в технической документации. |
| Количество подземных этажей | Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, переданный Письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19.  Сведения, содержащиеся в технической документации. |
| Численность населения в муниципальном образовании | Данные полученные от Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области (Письмо №ЛБ-54-01/1011-ДР от 01.04.2019 г.) |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в муниципальном образовании | Данные полученные от Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области (Письмо №ЛБ-54-01/1011-ДР от 01.04.2019 г.) |

3.4. Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости

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

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

В связи с тем, что объектами оценки являются объекты незавершенного строительства, а также принимая во внимание отсутствие достаточной рыночной информации по объектам незавершенного строительства, в рамках настоящего отчета для построения модели оценки была использована методология затратного подхода, за исключением объектов с неполными и противоречивыми характеристиками.Обоснование выбора подходов и методов, использованных при определении кадастровой стоимости, приведено в п. 3.7. Отчета.

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

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

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

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

В соответствии с п. 6.1. Методических указаний оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация. В рамках настоящего отчета объектами оценки являются объекты незавершенного строительства. В результате проведенного анализа рынка недвижимости, было выявлено, что указанные объекты не имеют свободного обращения на рынке недвижимости и предложения о продаже или аренде объектов незавершенного строительства отсутствует в достаточном объеме в печатных изданиях, на сайтах в сети «Интернет» и иных общедоступных источниках информации.

Учитывая вышеизложенное, а также руководствуясь положениями Методических указаний, о том, что оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация, оценочное зонирование объектов незавершенного строительства не проводилось.

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

В соответствии с Распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 12.11.2018 г. №Сл-326-25614/18 государственная кадастровая оценка в 2019 году проводится в отношении объектов недвижимости – объектов незавершенного строительства.

Перечень объектов незавершенного строительства, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития РФ №74 от 20.02.2017 г., был передан письмом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области от 21.02.2019 г. №Исх-326-36618/19, с изменениям переданными письмом от 27.03.2019 №Исх-326-68986/19. Полученный перечень в формате XML приведен в Приложении №1.3.

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

Перечень объектов оценки включает 5 819 объектов недвижимости – объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Нижегородской области. Распределение сооружений по муниципальным образованиям приведено в таблице ниже.

**Таблица 37 - Количество объектов незавершенного строительства, подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе муниципальных районов и городских округов на территории Нижегородской области**

| **Наименование муниципального района**  **(городского округа)** | **Количество объектов оценки** |
| --- | --- |
| - город Арзамас | 133 |
| - город Бор | 434 |
| - город Выкса | 683 |
| - город Дзержинск | 139 |
| - город Кулебаки | 70 |
| - город Нижний Новгород | 1217 |
| - город Первомайск | 17 |
| - город Чкаловск | 87 |
| - город Шахунья | 41 |
| - ЗАТО город Саров | 68 |
| - Навашинский | 47 |
| - Перевозский | 94 |
| - Семеновский | 175 |
| - Сокольский | 17 |
| Ардатовский муниципальный район | 32 |
| Арзамасский муниципальный район | 80 |
| Балахнинский муниципальный район | 81 |
| Богородский муниципальный район | 371 |
| Большеболдинский муниципальный район | 15 |
| Большемурашкинский муниципальный район | 17 |
| Бутурлинский муниципальный район | 21 |
| Вадский муниципальный район | 22 |
| Варнавинский муниципальный район | 9 |
| Вачский муниципальный район | 32 |
| Ветлужский муниципальный район | 15 |
| Вознесенский муниципальный район | 14 |
| Володарский муниципальный район | 74 |
| Воротынский муниципальный район | 16 |
| Воскресенский муниципальный район | 171 |
| Гагинский муниципальный район | 4 |
| Городецкий муниципальный район | 244 |
| Дальнеконстантиновский муниципальный район | 79 |
| Дивеевский муниципальный район | 105 |
| Княгининский муниципальный район | 48 |
| Ковернинский муниципальный район | 50 |
| Краснобаковский муниципальный район | 30 |
| Краснооктябрьский муниципальный район | 2 |
| Кстовский муниципальный район | 371 |
| Лукояновский муниципальный район | 12 |
| Лысковский муниципальный район | 275 |
| Павловский муниципальный район, | 179 |
| Пильнинский муниципальный район | 8 |
| Починковский муниципальный район | 21 |
| Сергачский муниципальный район | 7 |
| Сеченовский муниципальный район | 21 |
| Сосновский муниципальный район | 35 |
| Спасский муниципальный район | 14 |
| Тонкинский муниципальный район | 4 |
| Тоншаевский муниципальный район | 5 |
| Уренский муниципальный район | 76 |
| Шарангский муниципальный район | 2 |
| Шатковский муниципальный район | 35 |
| **Итого по субъекту** | 5819 |

В соответствии с п.п.9.1, 9.2.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, могут быть объединены в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.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. В представленном перечне отсутствуют объекты незавершенные строительством.

Рекомендуемые коды для объектов капитального строительства, в том числе для объектов незавершенного строительства, позволяющие разбить объекты на основные группы (подгруппы), приведены в приложении № 2 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. В связи с тем, что объектами оценки являются объекты незавершенного строительства, все объекты были отнесены к 10 группе. В зависимости от функционального назначения, в соответствии с Приложением №2 Методических указаний, для каждого объекта была определена подгруппа.

Распределение объектов незавершенного строительства в разрезе подгрупп приведено в таблице ниже.

**Таблица 38 – Распределение объектов незавершенного строительства, подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе муниципальных районов и городских округов на территории Нижегородской области**

| **Наименование муниципального района**  **(городского округа)** | **Количество объектов оценки** | **Группа** | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| - город Арзамас | 133 | 4 | 89 | 13 | 9 | 1 | 2 | 2 | 2 | 11 |  |
| - город Бор | 434 | 4 | 302 | 39 | 7 | 16 | 2 | 24 | 6 | 16 | 18 |
| - город Выкса | 683 | 2 | 621 | 7 | 13 |  | 7 | 12 | 5 | 14 | 2 |
| - город Дзержинск | 139 | 2 | 25 | 5 | 6 |  | 4 | 66 | 5 | 9 | 17 |
| - город Кулебаки | 70 |  | 39 | 3 | 10 |  | 4 | 6 | 3 | 5 |  |
| - город Нижний Новгород | 1217 | 82 | 665 | 24 | 67 | 20 | 31 | 134 | 48 | 133 | 13 |
| - город Первомайск | 17 |  | 9 |  | 5 |  |  | 3 |  |  |  |
| - город Чкаловск | 87 | 2 | 47 | 4 | 4 | 3 | 1 | 18 | 1 | 7 |  |
| - город Шахунья | 41 | 1 | 32 |  | 3 |  | 1 | 2 | 1 | 1 |  |
| - ЗАТО город Саров | 68 | 2 | 9 | 1 | 3 |  | 2 | 20 | 4 | 21 | 6 |
| - Навашинский | 47 |  | 42 | 1 | 2 |  |  | 1 | 1 |  |  |
| - Перевозский | 94 |  | 87 |  | 4 |  |  | 1 | 1 | 1 |  |
| - Семеновский | 175 | 2 | 157 | 3 | 8 |  |  | 3 |  | 2 |  |
| - Сокольский | 17 |  | 11 |  |  |  | 1 | 5 |  |  |  |
| Ардатовский муниципальный район | 32 |  | 28 |  |  |  |  | 3 |  | 1 |  |
| Арзамасский муниципальный район | 80 | 1 | 68 |  | 3 |  | 1 |  | 1 | 5 | 1 |
| Балахнинский муниципальный район | 81 | 3 | 52 | 2 | 4 |  |  | 8 | 1 | 11 |  |
| Богородский муниципальный район | 371 | 4 | 325 |  | 2 | 1 | 2 | 15 | 3 | 19 |  |
| Большеболдинский муниципальный район | 15 |  | 12 |  | 1 |  |  | 1 | 1 |  |  |
| Большемурашкинский муниципальный район | 17 |  | 12 |  | 1 |  |  | 2 | 2 |  |  |
| Бутурлинский муниципальный район | 21 |  | 18 |  | 1 |  |  | 1 |  |  | 1 |
| Вадский муниципальный район | 22 |  | 16 |  |  |  | 1 |  |  | 5 |  |
| Варнавинский муниципальный район | 9 |  | 5 | 1 | 1 |  |  |  | 1 | 1 |  |
| Вачский муниципальный район | 32 |  | 31 |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| Ветлужский муниципальный район | 15 |  | 8 | 1 | 1 |  |  | 1 |  | 3 | 1 |
| Вознесенский муниципальный район | 14 |  | 10 |  |  | 1 |  | 2 | 1 |  |  |
| Володарский муниципальный район | 74 | 4 | 55 | 1 | 3 |  |  | 3 | 1 | 7 |  |
| Воротынский муниципальный район | 16 |  | 13 |  |  |  |  |  |  | 1 | 2 |
| Воскресенский муниципальный район | 171 |  | 168 |  |  |  | 1 | 2 |  |  |  |
| Гагинский муниципальный район | 4 |  | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Городецкий муниципальный район | 244 | 8 | 184 | 4 | 7 | 7 |  | 15 | 8 | 11 |  |
| Дальнеконстантиновский муниципальный район | 79 |  | 75 |  | 1 |  |  | 2 |  | 1 |  |
| Дивеевский муниципальный район | 105 | 3 | 93 |  | 2 | 1 | 1 | 4 |  | 1 |  |
| Княгининский муниципальный район | 48 |  | 42 | 1 | 2 |  |  | 1 | 1 | 1 |  |
| Ковернинский муниципальный район | 50 |  | 34 |  | 2 |  | 1 | 9 | 2 | 1 | 1 |
| Краснобаковский муниципальный район | 30 |  | 24 |  | 3 |  |  | 1 |  | 2 |  |
| Краснооктябрьский муниципальный район | 2 |  | 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Кстовский муниципальный район | 371 | 20 | 266 | 4 | 7 | 1 | 6 | 29 | 2 | 16 | 20 |
| Лукояновский муниципальный район | 12 |  | 9 |  | 1 |  | 1 | 1 |  |  |  |
| Лысковский муниципальный район | 275 |  | 254 |  | 8 |  |  | 7 | 2 | 4 |  |
| Павловский муниципальный район, | 179 | 3 | 146 | 1 | 8 | 2 |  | 5 |  | 7 | 7 |
| Пильнинский муниципальный район | 8 |  | 4 |  | 1 |  | 1 | 1 |  | 1 |  |
| Починковский муниципальный район | 21 |  | 12 |  |  |  |  | 8 |  | 1 |  |
| Сергачский муниципальный район | 7 | 1 | 3 |  |  |  |  | 2 |  | 1 |  |
| Сеченовский муниципальный район | 21 |  | 21 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Сосновский муниципальный район | 35 |  | 29 | 1 | 3 |  |  | 1 | 1 |  |  |
| Спасский муниципальный район | 14 |  | 12 |  |  |  | 1 |  |  | 1 |  |
| Тонкинский муниципальный район | 4 |  | 1 |  |  |  | 1 |  |  | 2 |  |
| Тоншаевский муниципальный район | 5 |  | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Уренский муниципальный район | 76 |  | 68 | 2 |  | 1 |  | 1 | 1 | 3 |  |
| Шарангский муниципальный район | 2 |  | 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Шатковский муниципальный район | 35 |  | 32 |  |  |  |  | 2 | 1 |  |  |
| **Итого по субъекту** | 5819 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

По информации, предоставленной Управлением Росреестра по Нижегородской области письмом №Исх-326-62059/18 от 27.12.2018 г.и письмом от 07.02.2019 г. №11-02076-их/19(Приложение 1.2)впериод с 01.01.2012 по 31.12.2018 г. ни один объект незавершенного строительства оспорен не был.

Декларации о характеристиках объектов недвижимости, предусмотренные пунктом 3 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» не поступали.

В соответствии с п. 3.1. Методических указаний перечень объектов незавершенного строительства был согласован с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости. Письменные подтверждения указанных органов приведены в Приложении 1.2.

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

Результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, и результаты проведенной группировки (для каждого объекта недвижимости) приведены в Приложении № 1.4.

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

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

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

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

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

**Таблица39 – Рекомендации по применимости подходов в соответствии с приложением №6 Методических указаний**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Группа с 1 по 10** | **Затратный подход** | **Сравнительный подход** | **Доходный подход** |
| Объекты незавершенного строительства | 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.7.5 Методических указаний в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение иных методов определения кадастровой стоимости, использование которых должно быть обосновано.

**Таблица 40 – Обоснование использованных при определении КС моделей**

| **Группа** | **№ Подгруппы** | **Наименование** | **Наименование подхода** | **Способ (метод) определения кадастровой стоимости** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 группа. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки) | 1.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| 1.2. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 2 группа. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ | 2.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| 2.2. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта | 3.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| 3.2. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 4 группа. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения | 4.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| 4.2. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 5 группа. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения | 5.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| 5.2. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 6 группа. Административные и бытовые объекты | 6.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| 6.2. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 7 группа. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 7.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| 7.2. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 8 группа. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты | 8.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Метод моделирования в рамках затратного подхода (определение зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |
| 8.2. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 9 группа. Прочие объекты | 9.1. | Объекты с неполными и противоречивыми характеристиками | Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) |
| Доходный подход | Не применялся |
| 10 группа. Сооружения | 10.1. | Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками | Затратный подход | Иные методы массовой оценки (определение кадастровой стоимости на основе минимальных затрат на замещение) |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |

### 3.7.1. Доходный подход

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

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

В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;

- методом дисконтирования денежных потоков.

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

**Обоснование отказа от использования подхода**

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

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

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

### 3.7.2. Сравнительный подход

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

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

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

1. Метод статистического (регрессионного) моделирования.

2. Метод типового (эталонного) объекта недвижимости.

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

4. Метод индексации прошлых результатов

**Обоснование отказа от использования подхода**

В результате анализа рынка недвижимости, было установлено, что рынок объектов незавершенного строительства на территории Нижегородской области ограничен и не развит. Активной информационной деятельности в отношении рынка объектов незавершенного строительства в регионе не ведется.

Таким образом, из-за ограниченного количества информации корректное использование сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки не представляется возможным, в связи с чем в рамках настоящего отчета сравнительный подход не использовался.

### 3.7.3. 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.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости ОКС.

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

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;

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

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

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

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

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.

**3.7.3.1. Описание процесса оценки объектов оценки.**

Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов.

Затраты на замещение представляют собой расчетную оценку затрат на объект незавершенного строительства или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Затраты на воспроизводство представляют собой расчетную оценку затрат на объект незавершенного строительстваили приобретение точной копии объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости

Группы (подгруппы) ОКС, кадастровая стоимость которых определяется затратным подходом, разделяются исходя из видов использования объектов недвижимости с разбивкой объектов по классу конструктивных систем, классу качества объекта (уровню отделочных покрытий и качеству инженерных коммуникаций), классу капитальности, условиям строительства, этажности и прочее.

Существует четыре основных метода оценки при затратном подходе: сметный, индексный, поэлементный и стоимости сравнительной единицы.

Метод количественного анализа основан на оценке объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Например, стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения, но необходимо учитывать косвенные и прямые затраты. Для того чтобы применить данный метод, потребуется составление перечня всех материалов и оборудования, подсчета трудовых затрат, необходимых для установки каждого элемента, учета косвенных, накладных расходов и прибыли застройщика. Могут возникать ошибки при применении метода количественного анализа, вследствие неправильного подбора данных о стоимости единиц сравнения в строениях, не соответствующих типу объекта оценки. Этот метод достаточно трудоемок, его применение основано на составлении перечня всех материалов и оборудования, подсчете необходимых для установки каждого элемента трудовых затрат, что требует привлечения квалифицированных сметчиков.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества методом умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки.

Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Правительством РФ и периодически публикуются в печати.

Метод стоимости укрупненных элементов заключается в оценке имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. В методе используются данные о стоимости различных элементов, т. е. составных частей здания или сооружения – поэлементные затраты.

Расчет поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части.

Метод сравнительной стоимости единицы – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогов. Сущность метода заключается в том, что для объекта, который будет оцениваться, подбирают объект-аналог, который будет очень схож соцениваемым практически по всем характеристикам, используемым материалам и технологии его изготовления. Стоимость единицы измерения объекта-аналога умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости.

**3.7.3.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом**

В рамках данного отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки применяется затратный подход.

Исходя из качества и объема полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлен расчет затратзамещения/воспроизводства объекта недвижимости методом сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м2 полезной площади, 1м3 строительного объема, 1п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

С= Сin х N х К х ….. х Кn,где:

Сin - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

Кn – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения Сin 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 и справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ».

Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п.м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта. В настоящем отчете были использованы следующие справочники:

- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 1 072 с.

- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 420 с.

- Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 692 с.

- Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 166 с.

- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 642 с.

- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 418 с.

Расчет затрат на замещение/воспроизводство зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлен по формуле:

Сстр = Сбаз х N х К1 х К2 , где:

Сстр – затраты на замещение/воспроизводство объекта недвижимости;

Сбаз – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 кв.м или 1 куб.м.) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определенный на основе укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

N – количество единиц сравнения (площадь, объем оцениваемого объекта и т.п.);

K1 – коэффициент, учитывающий различия в объемно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K2 – коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату определения кадастровой стоимости по сравнению с 01.01.2017 г., с 01.01.2018 г.(определяется в зависимости справочника).

**Таблица41 - Коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату определения стоимости (при использовании справочников ООО «КО-ИНВЕСТ»: на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г.**[[21]](#footnote-21)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Индекс перехода** | **КС-1** | **КС-1А** | **КС-2** | **КС-3** | **КС-4** | **КС-5** | **КС-6** | **КС-6А** | **КС-6Б** | **КС-7** | **Источник информации** |
| Индекс И01.01.2018 на 01.01.2019 (Нижегородская область) | 0,754 | 0,683 | 0,631 | 0,707 | 0,652 | 0,695 | 0,694 | 0,717 | 0,728 | 0,738 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2019, выпуск 106. Раздел 2.2.3.1. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации) на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г. |

**Таблица42 - Коэффициент пересчета стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату определения стоимости (при использовании справочников ООО «КО-ИНВЕСТ»: на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г. (продолжение)**

| **Индекс перехода** | **КС-8** | **КС-8А** | **КС-9** | **КС-10** | **КС-11** | **КС-12** | **КС-13** | **КС-14** | **КС-15** | **КС-17** | **Источник информации** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс И01.01.2018 на 01.01.2019 (Нижегородская область) | 0,657 | 0,631 | 0,750 | 0,664 | 0,822 | 0,720 | 0,738 | 0,628 | 0,591 | 0,444 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2019, выпуск 106. Раздел 2.2.3.1. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации) на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г. |

**3.7.3.3. Определение строительного объема объектов оценка**

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах[[22]](#footnote-22).

Общий строительный объём можно рассчитать по формуле:

***V = Sз × hэт× n,*** где

***Sз*** – площадь по внешнему обводу ограждающих конструкций здания (далее – площадь застройки) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки[[23]](#footnote-23);

***hэт.*** – высота этажа;

***n***– количество этажей объекта недвижимости.

В строительном объёме не учитываются толщина стен и пола подвала, доля объёма которых несоразмерно мала в общем объёме здания. Чем больше здание, тем меньше доля, приходящаяся на объём ограждающих конструкций подвала (для малоэтажных зданий эта доля приблизительно равна 5%, для среднеэтажных и выше не превышает 1%). Расчёт сделан из допущения, что площадь части здания ниже отметки поверхности земли равна площади застройки надземной части. Это же утверждение можно отнести и к учёту проездов под зданием, не включённых в строительный объём.

**3.7.3.4. Выбор объектов-аналогов**

При выборе объектов-аналогов были использованы:

- Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 1 072 с.

- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 420 с.

- Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 692 с.

- Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 166 с.

- Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 642 с.

- Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2018 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018. – 418 с.

**3.7.3.5. Расчет корректировок на различие в конструктивных элементах**

Конструктивные элементы объектов оценки отличаются от конструктивных элементов объектов-аналогов. В связи с этим необходимо введение корректировок на различие в конструктивных элементах.

Корректировки могут быть рассчитаны на основании стоимостных коэффициентов, публикуемых в отдельном унифицированном Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» для условий строительства в Московской области, Россия).

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (Со) рассчитывается по формуле:

**Со = Сс \* фо/фс,**

где:

**Со и Сс** – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания или сооружения; фо и фс – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения

**3.7.3.6. Расчет корректировки на отличия в площади/объеме**

Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2) между оцениваемым зданием (Vо, Sо соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов следующей таблицы.

**Таблица43 - Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2)[[24]](#footnote-24)**

| **На разницу в объеме** | | **На разницу в площади** | |
| --- | --- | --- | --- |
| Vo/Vспр | Ко | So/Sспр | Ко |
| 0,1 - 0,29 | 1,22 | 0,25-0,49 | 1,20 |
| 0,3 - 0,49 | 1,20 | 0,5 – 0,85 | 1,10 |
| 0,5 - 0,7 | 1,16 | 0,85-1,15 | 1,00 |
| 0,71 - 1,3 | 1,00 | 1,16-1,5 | 0,95 |
| 1,31-2 | 0,87 | 1,51-2 | 0,93 |

**3.7.3.5. Расчет прибыли предпринимателя**

Формула для расчета прибыли предпринимателя согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, имеет следующий вид:

,

где:

ПП – прибыль предпринимателя, руб.;

∆i – доля инвестиций в i-тый период в объект недвижимости (%);

i – порядковый номер периода;

n – количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y – норма доходности (ставка наращения) для инвестиций в строительство (% в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Затраты на проектно-изыскательские работы и строительно-монтажные работы при проведении массовой оценки принимаются равномерными за весь период их проведения. При проведении индивидуальной оценки используются приближенные к рынку графики инвестирования средств.

Норма доходности для инвестиций в строительство при использовании данных о затратах на создание объектов недвижимости, приведенных к дате определения кадастровой стоимости, рассчитывается без учета инфляции.

Возможно, использовать норму доходности для инвестиций в строительство на уровне депозитов коммерческих банков со сроком вложения, сопоставимым со сроком строительства объектов недвижимости, а инфляцию для получения чистой (реальной) доходности принимать по отраслевой инфляции в строительстве.

*Расчет продолжительности строительно-монтажных и проектно-изыскательских работ*

Для жилых зданий согласно Приложению № 10 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, продолжительность строительно-монтажных работ может быть определена по формуле:

,

где:

Тн - продолжительность строительно-монтажных работ (СМР), мес.

S - площадь объекта, кв.м.

Для нежилых зданий расчетный метод определения общей продолжительности строительства основан на функциональной зависимости продолжительности строительства от стоимости СМР в ценах 1984 года.

Такая зависимость выражается в виде функций:

(1)

(2)

(3)

где:

С - объем строительно-монтажных работ в ценах 1984 года, руб.[[25]](#footnote-25);

A1, А2 - параметры регрессионной кривой, определяемые методом наименьших квадратов (значения коэффициентов приведены в таблице в Приложении 10 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке).

Выбор формулы (1) - (3) и значений коэффициентов производился по наиболее подходящему виду использования объектов капитального строительства.

Для 3 группыи 7 группы объектов капитального строительства А1=17,4, А2=-3,8, и расчётная формула принимает следующий вид:



Для 4, 6, 8 групп объектов капитального строительства А1=26,4, А2=-7,6, и расчётная формула принимает следующий вид:



Для 9 группы и 10 группы объектов капитального строительства А1=13,8, А2=-1,4, и расчётная формула принимает следующий вид:



Коэффициенты перехода от цен 01.01.2019 г. к ценам 1984 г. для Нижегородской области и итоговые формулы для расчёта продолжительности СМР приведены в таблице:

**Таблица 44 - Коэффициенты перехода от цен 01.01.2019 г. к ценам 1984 г. для Нижегородской области и итоговые формулы для расчёта продолжительности СМР (для 3, 7 групп)**

| **Класс конструктивных систем** | **Коэффициент перехода от цен 01.01.2019 г. к ценам 1984 г.** | **Формула для расчёта продолжительности СМР, мес.** | **Переход от 1984 г. к 01.01.2019 г.[[26]](#footnote-26)** |
| --- | --- | --- | --- |
| КС-1 | 1/111,538 | 1,65C^(0,5)-0,03С | 111,538 |
| КС-1А | 1/117,522 | 1,61C^(0,5)-0,03С | 117,522 |
| КС-2 | 1/131,262 | 1,52C^(0,5)-0,03С | 131,262 |
| КС-3 | 1/127,843 | 1,54C^(0,5)-0,03С | 127,843 |
| КС-4 | 1/136,553 | 1,49C^(0,5)-0,03С | 136,553 |
| КС-5 | 1/144,563 | 1,45C^(0,5)-0,03С | 144,563 |
| КС-6 | 1/139,054 | 1,48C^(0,5)-0,03С | 139,054 |
| КС-6А | 1/124,195 | 1,56C^(0,5)-0,03С | 124,195 |
| КС-6Б | 1/151,055 | 1,42C^(0,5)-0,03С | 151,055 |
| КС-7 | 1/120,137 | 1,59C^(0,5)-0,03С | 120,137 |
| КС-8 | 1/119,559 | 1,59C^(0,5)-0,03С | 119,559 |
| КС-9 | 1/112,259 | 1,64C^(0,5)-0,03С | 112,259 |
| КС-10 | 1/131,396 | 1,52C^(0,5)-0,03С | 131,396 |
| КС-11 | 1/135,208 | 1,5C^(0,5)-0,03С | 135,208 |
| КС-12 | 1/132,806 | 1,51C^(0,5)-0,03С | 132,806 |
| КС-13 | 1/120,137 | 1,59C^(0,5)-0,03С | 120,137 |
| КС-14 | 1/128,129 | 1,54C^(0,5)-0,03С | 128,129 |
| КС-15 | 1/101,004 | 1,73C^(0,5)-0,04С | 101,004 |

Где С' – величина затрат на строительство, включая ПИР, на 01.01.2019 г.

**Таблица 45 - Коэффициенты перехода от цен 01.01.2019 г. к ценам 1984 г. для Нижегородской области и итоговые формулы для расчёта продолжительности СМР (для 4, 6, 8 групп)**

| **Класс конструктивных систем** | **Коэффициент перехода от цен 01.01.2018 г. к ценам 1984 г.** | **Формула для расчёта продолжительности СМР, мес.** | **Переход от 1984 г. к 01.01.2018 г.[[27]](#footnote-27)** |
| --- | --- | --- | --- |
| КС-1 | 1/111,538 | 2,5C^(0,5)-0,07С | 111,538 |
| КС-1А | 1/117,522 | 2,44C^(0,5)-0,06С | 117,522 |
| КС-2 | 1/131,262 | 2,3C^(0,5)-0,06С | 131,262 |
| КС-3 | 1/127,843 | 2,33C^(0,5)-0,06С | 127,843 |
| КС-4 | 1/136,553 | 2,26C^(0,5)-0,06С | 136,553 |
| КС-5 | 1/144,563 | 2,2C^(0,5)-0,05С | 144,563 |
| КС-6 | 1/139,054 | 2,24C^(0,5)-0,05С | 139,054 |
| КС-6А | 1/124,195 | 2,37C^(0,5)-0,06С | 124,195 |
| КС-6Б | 1/151,055 | 2,15C^(0,5)-0,05С | 151,055 |
| КС-7 | 1/120,137 | 2,41C^(0,5)-0,06С | 120,137 |
| КС-8 | 1/119,559 | 2,41C^(0,5)-0,06С | 119,559 |
| КС-9 | 1/112,259 | 2,49C^(0,5)-0,07С | 112,259 |
| КС-10 | 1/131,396 | 2,3C^(0,5)-0,06С | 131,396 |
| КС-11 | 1/135,208 | 2,27C^(0,5)-0,06С | 135,208 |
| КС-12 | 1/132,806 | 2,29C^(0,5)-0,06С | 132,806 |
| КС-13 | 1/120,137 | 2,41C^(0,5)-0,06С | 120,137 |
| КС-14 | 1/128,129 | 2,33C^(0,5)-0,06С | 128,129 |
| КС-15 | 1/101,004 | 2,63C^(0,5)-0,08С | 101,004 |

Где С' – величина затрат на строительство, включая ПИР, на 01.01.2019 г.

**Таблица 46 - Коэффициенты перехода от цен 01.01.2019 г. к ценам 1984 г. для Нижегородской области и итоговые формулы для расчёта продолжительности СМР (для 9, 10 групп)**

| **Класс конструктивных систем** | **Коэффициент перехода от цен 01.01.2019 г. к ценам 1984 г.** | **Формула для расчёта продолжительности СМР, мес.** | **Переход от 1984 г. к 01.01.2019 г.[[28]](#footnote-28)** |
| --- | --- | --- | --- |
| КС-1 | 1/111,538 | 1,31C^(0,5)-0,01С | 111,538 |
| КС-1А | 1/117,522 | 1,27C^(0,5)-0,01С | 117,522 |
| КС-2 | 1/131,262 | 1,2C^(0,5)-0,01С | 131,262 |
| КС-3 | 1/127,843 | 1,22C^(0,5)-0,01С | 127,843 |
| КС-4 | 1/136,553 | 1,18C^(0,5)-0,01С | 136,553 |
| КС-5 | 1/144,563 | 1,15C^(0,5)-0,01С | 144,563 |
| КС-6 | 1/139,054 | 1,17C^(0,5)-0,01С | 139,054 |
| КС-6А | 1/124,195 | 1,24C^(0,5)-0,01С | 124,195 |
| КС-6Б | 1/151,055 | 1,12C^(0,5)-0,01С | 151,055 |
| КС-7 | 1/120,137 | 1,26C^(0,5)-0,01С | 120,137 |
| КС-8 | 1/119,559 | 1,26C^(0,5)-0,01С | 119,559 |
| КС-9 | 1/112,259 | 1,3C^(0,5)-0,01С | 112,259 |
| КС-10 | 1/131,396 | 1,2C^(0,5)-0,01С | 131,396 |
| КС-11 | 1/135,208 | 1,19C^(0,5)-0,01С | 135,208 |
| КС-12 | 1/132,806 | 1,2C^(0,5)-0,01С | 132,806 |
| КС-13 | 1/120,137 | 1,26C^(0,5)-0,01С | 120,137 |
| КС-14 | 1/128,129 | 1,22C^(0,5)-0,01С | 128,129 |
| КС-15 | 1/101,004 | 1,37C^(0,5)-0,01С | 101,004 |

Где С' – величина затрат на строительство, включая ПИР, на 01.01.2019 г.

Продолжительность непосредственно проектно-изыскательских работ составляет в среднем 15-25% от срока строительно-монтажных работ (Строительные нормы и правила. СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»). В расчётах продолжительность ПИР принята равной 20% от срока СМР.

Полученные значения продолжительности СМР и ПИР исчисляются в месяцах. В связи с тем, что в строительной отрасли бухгалтерскую и иную документацию принято вести по кварталам, в данном отчёте для удобства восприятия общая продолжительность строительства была разделена поквартально с округлением до целого количества кварталов.

*Выбор ставки наращения*

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 отчёте было принято решение использовать в качестве номинальной ставки наращения средневзвешенную процентную ставку по привлеченным кредитными организациями вкладам физических лиц на срок свыше 1 года (что соответствует сроку реализации девелоперских проектов).

Значения данного показателя публикуются на сайте Центрального банка Российской Федерации.

Значение процентной ставки на декабрь 2018годасоставляло 6,83% годовых[[29]](#footnote-29).

Доходность на вложенные инвестиции корректнее считать в реальных деньгах, поэтому значение ставки наращения было очищено от инфляции по формуле Фишера:

,

где:

Yreal – реальная ставка наращения;

Ynom – номинальная ставка наращения;

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 Российской Федерации на период до 2024 года»(опубликован на сайте Министерства экономического развития РФ[[30]](#footnote-30)). Прогноз темпов инфляции приведен в табличной форме:

**Таблица47 - Прогноз темпов инфляции**

| **Год** | **Прогнозируемый темп инфляции** |
| --- | --- |
| 2019 | 4,6% |
| 2020 | 3,4% |
| 2021 | 4,0% |
| **Среднее значение** | **4,03%** |

Средний темп инфляции за период с 2019 по 2021 гг. составляет 4,03%.

Таким образом,

Реальная ставка наращения, используемая в расчётах прибыли предпринимателя, принята в результате проведенных расчётов на уровне 2,69%.

*Итоговый расчет прибыли предпринимателя*

При построении графика инвестирования средств в строительство учитывалось равномерное (аннуитетное) распределение затрат для каждого из периодов ПИР и СМР.

В соответствии со справочником базовых цен на проектные работы для строительства «Объекты жилищно-гражданского строительства», принятым и введённым в действие с 30 июня 2003 г. постановлением Госстроя России от 10 июня 2003 г. № 60, базовая цена на проектные работы по разработке базового (типового) объекта (блок-секции) определяется с коэффициентом 0,8.

При отсутствии необходимости создания эскизного проекта в соответствии с пунктом 1.7 данного справочника базовая цена рабочего проекта (РП) может быть уменьшена не более чем на 15% от общей базовой цены.

В рамках настоящей оценки анализировались как однотипные здания, возведённые по типовым проектам, так и индивидуальные здания. Исполнители посчитали возможным применить понижающие коэффициенты 0,8 и 0,85 к среднему значению диапазона затрат на проектные работы равному 6,5%[[31]](#footnote-31). 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+2,69%)^1/4-1);n-(i-0,5);;-1), 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:

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:

Итоговые значения прибыли предпринимателя, выраженные в процентах от затрат на строительство объектов, рассчитанные для любых вариантов продолжительности инвестирования в ПИР и СМР с использованием функций Microsoft Excel приведены в табличной форме:

**Таблица48 - Итоговые значения прибыли предпринимателя**

| **Продолжительность проектно-изыскательских работ, квартал** | **Продолжительность строительно-монтажных работ, квартал** | **Величина прибыли предпринимателя, %** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 0,37% |
| 1 | 2 | 0,72% |
| 1 | 3 | 1,07% |
| 1 | 4 | 1,42% |
| 1 | 5 | 1,78% |
| 2 | 6 | 2,16% |
| 2 | 7 | 2,51% |
| 2 | 8 | 2,88% |
| 2 | 9 | 3,24% |
| 2 | 10 | 3,60% |
| 3 | 11 | 3,99% |
| 3 | 12 | 4,36% |

**3.7.3.6. Определение накопленного износа и устареваний**

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;

- функциональное устаревание;

- экономическое устаревание.

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 может быть рассчитан на основании метода эффективного возраста по формуле:

226 утверждении методических указаний государственной кадастровой оценке,

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;

Кm - 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.

В сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о физическом износе объектов незавершенного строительства. В связи с этим значение физического износа принимается равным 0%.

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. В соответствие с пунктом 7.3.5. Методических указаний о государственной кадастровой оценке 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.

На дату оценки не выявлено какое-либо функциональное устаревание, несоответствие объекта оценки требованиям, предъявляемым к нему потенциальными пользователями. Таким образом, величина функционального устаревания для оцениваемого объекта недвижимости принимается равной нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание для целей Методических указаний о государственной кадастровой оценке 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. Оценщиком 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 двух 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», «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе». В связи с тем, что показатель «Численность населения в населенном пункте» выражается в количестве жителей в населенном пункте («чел-к»), показатель «Среднемесячная заработная плата в населенном пункте» выражается в «руб./мес.», то для сравнения и интегрирования имеющих разные размерности показателей они были переведены в относительные единицы в интервале 0 – 1.0. Относительные единицы рассчитываются через соотношение показателя по каждому муниципальному образованию к аналогичному показателю муниципального образования с наилучшей характеристикой показателя качества.

Для определения относительных единиц по показателю «Численность населения в населенном пункте» каждому населенному пункту присвоен балл согласно таблице ниже.

**Таблица49 - Численность населения – балл**

| **Численность населения, чел.** | **Балл** |
| --- | --- |
| менее 10 000 | 1 |
| 10 000-20 000 | 1,5 |
| 20 000-30 000 | 2 |
| 30 000-40 000 | 2,5 |
| 40 000-50 000 | 3 |
| 50 000-80 000 | 3,5 |
| 80 000-100 000 | 4 |
| 100 000-150 000 | 4,5 |
| 150 000-200 000 | 5 |
| 200 000-1 000 000 | 5,5 |
| более 1 000 000 | 6 |

Далее относительные единицы по показателю «Численность населения в населенном пункте» определены как соотношение показателя по каждому муниципальному образованию к аналогичному показателю муниципального образования с наилучшей характеристикой показателя качества.

Относительные единицы по показателю «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе» определены как соотношение натурального логарифма показателя по каждому муниципальному образованию к натуральному логарифму аналогичного показателя муниципального образования с наилучшей характеристикой показателя качества.

Экономическое устаревание = (1 - значение интегрального показателя по населенному пункту)\*100%

Определение экономического устаревания приведено в следующей таблице.

**Таблица50 – Определение внешнего (экономического) устаревания**

| **Наименование района** | **Численность по состоянию на 01.01.2019** | **Балл** | **Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе, январь-декабрь 2018** | **Логарифм зарплата** | **Отн.ед.численность** | **Отн.ед.зарплата** | **Интегральный показатель** | **Внешнее устаревание** | **Внешнее устаревание, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| городской округ г. Нижний Новгород | 1 261 823,00 | 6,00 | 45 755,30 | 10,73 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| городской округ г. Дзержинск | 239 419,00 | 5,50 | 36 991,10 | 10,52 | 0,92 | 0,98 | 0,95 | 0,05 | 5,00 |
| Кстовский район | 124 071,00 | 4,50 | 42 087,30 | 10,65 | 0,75 | 0,99 | 0,86 | 0,14 | 14,00 |
| городской округ г. Бор | 119 383,00 | 4,50 | 33 572,90 | 10,42 | 0,75 | 0,97 | 0,85 | 0,15 | 15,00 |
| г. Арзамас | 103 930,00 | 4,50 | 32 330,30 | 10,38 | 0,75 | 0,97 | 0,85 | 0,15 | 15,00 |
| городской округ г. Саров | 95 065,00 | 4,00 | 34 422,70 | 10,45 | 0,67 | 0,97 | 0,81 | 0,19 | 19,00 |
| Павловский район | 93 162,00 | 4,00 | 33 345,40 | 10,41 | 0,67 | 0,97 | 0,80 | 0,20 | 20,00 |
| Городецкий район | 86 059,00 | 4,00 | 29 780,00 | 10,30 | 0,67 | 0,96 | 0,80 | 0,20 | 20,00 |
| городской округ г. Выкса | 81 654,00 | 4,00 | 39 311,60 | 10,58 | 0,67 | 0,99 | 0,81 | 0,19 | 19,00 |
| Балахнинский район | 75 851,00 | 3,50 | 30 984,60 | 10,34 | 0,58 | 0,96 | 0,75 | 0,25 | 25,00 |
| Богородский район | 70 549,00 | 3,50 | 28 236,10 | 10,25 | 0,58 | 0,96 | 0,75 | 0,25 | 25,00 |
| Володарский район | 57 954,00 | 3,50 | 24 583,50 | 10,11 | 0,58 | 0,94 | 0,74 | 0,26 | 26,00 |
| городской округ г. Кулебаки | 47 619,00 | 3,00 | 30 585,00 | 10,33 | 0,50 | 0,96 | 0,69 | 0,31 | 31,00 |
| городской округ Семеновский | 46 946,00 | 3,00 | 25 040,70 | 10,13 | 0,50 | 0,94 | 0,69 | 0,31 | 31,00 |
| Арзамасский район | 40 890,00 | 3,00 | 27 810,40 | 10,23 | 0,50 | 0,95 | 0,69 | 0,31 | 31,00 |
| Лысковский район | 37 849,00 | 2,50 | 23 593,40 | 10,07 | 0,42 | 0,94 | 0,63 | 0,37 | 37,00 |
| городской округ г. Шахунья | 35 285,00 | 2,50 | 24 071,60 | 10,09 | 0,42 | 0,94 | 0,63 | 0,37 | 37,00 |
| Лукояновский район | 29 078,00 | 2,00 | 22 466,00 | 10,02 | 0,33 | 0,93 | 0,56 | 0,44 | 44,00 |
| Уренский район | 28 204,00 | 2,00 | 26 029,50 | 10,17 | 0,33 | 0,95 | 0,56 | 0,44 | 44,00 |
| Сергачский район | 27 769,00 | 2,00 | 24 716,10 | 10,12 | 0,33 | 0,94 | 0,56 | 0,44 | 44,00 |
| Починковский район | 27 928,00 | 2,00 | 26 473,00 | 10,18 | 0,33 | 0,95 | 0,56 | 0,44 | 44,00 |
| Шатковский район | 23 284,00 | 2,00 | 23 082,20 | 10,05 | 0,33 | 0,94 | 0,56 | 0,44 | 44,00 |
| Ардатовский район | 22 869,00 | 2,00 | 21 981,00 | 10,00 | 0,33 | 0,93 | 0,56 | 0,44 | 44,00 |
| городской округ Навашинский | 21 944,00 | 2,00 | 30 024,30 | 10,31 | 0,33 | 0,96 | 0,57 | 0,43 | 43,00 |
| Краснобаковский район | 21 435,00 | 2,00 | 24 080,60 | 10,09 | 0,33 | 0,94 | 0,56 | 0,44 | 44,00 |
| Дальнеконстантиновский район | 20 676,00 | 2,00 | 27 244,60 | 10,21 | 0,33 | 0,95 | 0,56 | 0,44 | 44,00 |
| городской округ г. Чкаловск | 19 695,00 | 1,50 | 23 450,90 | 10,06 | 0,25 | 0,94 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| Воскресенский район | 19 459,00 | 1,50 | 23 142,60 | 10,05 | 0,25 | 0,94 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| Пильнинский район | 19 293,00 | 1,50 | 25 208,60 | 10,13 | 0,25 | 0,94 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Тоншаевский район | 18 572,00 | 1,50 | 25 500,10 | 10,15 | 0,25 | 0,95 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Ковернинский район | 18 297,00 | 1,50 | 24 066,10 | 10,09 | 0,25 | 0,94 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| городской округ г. Первомайск | 18 125,00 | 1,50 | 32 224,80 | 10,38 | 0,25 | 0,97 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Воротынский район | 18 025,00 | 1,50 | 25 892,60 | 10,16 | 0,25 | 0,95 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Сосновский район | 17 763,00 | 1,50 | 24 321,60 | 10,10 | 0,25 | 0,94 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Вачский район | 17 350,00 | 1,50 | 21 820,80 | 9,99 | 0,25 | 0,93 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| городской округ Перевозский | 15 620,00 | 1,50 | 25 456,00 | 10,14 | 0,25 | 0,95 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Дивеевский район | 15 160,00 | 1,50 | 29 135,00 | 10,28 | 0,25 | 0,96 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Вознесенский район | 15 072,00 | 1,50 | 23 283,00 | 10,06 | 0,25 | 0,94 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| Ветлужский район | 14 488,00 | 1,50 | 21 244,20 | 9,96 | 0,25 | 0,93 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| Вадский район | 13 978,00 | 1,50 | 27 795,80 | 10,23 | 0,25 | 0,95 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Сеченовский район | 13 978,00 | 1,50 | 28 245,70 | 10,25 | 0,25 | 0,96 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Бутурлинский район | 13 387,00 | 1,50 | 23 470,50 | 10,06 | 0,25 | 0,94 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| Сокольский район | 12 834,00 | 1,50 | 25 197,80 | 10,13 | 0,25 | 0,94 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Варнавинский район | 12 027,00 | 1,50 | 25 865,70 | 10,16 | 0,25 | 0,95 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Шарангский район | 11 608,00 | 1,50 | 22 045,00 | 10,00 | 0,25 | 0,93 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| Княгининский район | 11 350,00 | 1,50 | 27 578,10 | 10,22 | 0,25 | 0,95 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Большеболдинский район | 10 874,00 | 1,50 | 25 588,40 | 10,15 | 0,25 | 0,95 | 0,49 | 0,51 | 51,00 |
| Гагинский район | 10 781,00 | 1,50 | 22 579,70 | 10,02 | 0,25 | 0,93 | 0,48 | 0,52 | 52,00 |
| Краснооктябрьский район | 9 431,00 | 1,00 | 20 546,80 | 9,93 | 0,17 | 0,93 | 0,39 | 0,61 | 61,00 |
| Большемурашкинский район | 9 491,00 | 1,00 | 24 174,40 | 10,09 | 0,17 | 0,94 | 0,40 | 0,60 | 60,00 |
| Спасский район | 9 225,00 | 1,00 | 22 004,00 | 10,00 | 0,17 | 0,93 | 0,39 | 0,61 | 61,00 |
| Тонкинский район | 7 640,00 | 1,00 | 22 156,30 | 10,01 | 0,17 | 0,93 | 0,39 | 0,61 | 61,00 |

Расчет совокупного износа производился мультипликативным подходом по следующей формуле:

|  |
| --- |
| Kсов = 1 – (1 - Кф)\*(1 – Кфун)\*(1 – Кэ), |
| Где  Kсов – совокупный износ;  Кф - коэффициент физического износа;  Кфун – коэффициент функционального устаревания;  Кв - коэффициент экономического устаревания. |

**3.7.3.7. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 1 группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)». Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками.**

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В качестве объектов оценки выступают объекты жилой застройки в части многоквартирных домов средне- и многоэтажной жилой застройки (1 группа), расположенные на территории Нижегородской области.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5.

**Таблица 51 – Основные характеристики объектов оценки**

| **Характеристика** | **Значение** |
| --- | --- |
| Наименование группы | Многоквартирные дома средне- и многоэтажной застройки |
| Количество объектов | 148 |
| Тип объектов | Объекты незавершенные строительством |
| Диапазон площади, кв.м. | 371-20 075 |
| Физический износ | 0% |
| Функциональное устаревание | Не выявлено |
| Внешнее (экономическое устаревание) | 0% - 62% |

**Описание аналогов, используемых при расчете объектов 1 группы**

Описание аналогов согласно сборникам и расчет стоимости единицы сравнения приведены в таблицах ниже.

**Таблица 52 – Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объектов оценки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| Жилые дома с подвалами | Ж3.02.001.0473 | 15000 | 5555 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 106,20 |
| Жилые дома с подвалами | Ж3.02.001.0471 | 8000 | 2965 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 248,90 |

**Таблица 53 – Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.003.1394, Ж3.02.003.1395)** | | | | | | | |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.003.1394 | 15 000 | 5 555 | КС-2 | Econom | 1 м3 | 9 740,50 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.003.1395 | 15 000 | 5 555 | КС-2 | Minimum | 1 м3 | 8 859,00 |
| **Среднее значение** | | **15 000** |  | | | | **9 299,75** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0525; Ж3.02.001.0526; Ж3.02.001.0527; Ж3.02.001.0528)** | | | | | | | |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0525 | 80 000 | 29 630 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 844,10 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0526 | 80 000 | 29 630 | КС-1 | Minimum | 1 м3 | 7 839,60 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0527 | 80 000 | 29 630 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 222,60 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0528 | 80 000 | 29 630 | КС-1 | Minimum | 1 м3 | 7 278,10 |
| **Среднее значение** | | **80 000** |  | | | | **8 046,10** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0271; Ж3.02.001.0275; Ж3.02.001.0279; Ж3.02.001.0287)** | | | | | | | |
| Жилые дома (без подвала) | Ж3.02.001.0271 | 1 800 | 665 | КС-1 | Standard | 1 м3 | 21 402,50 |
| Жилые дома (без подвала) | Ж3.02.001.0275 | 1 800 | 665 | КС-1 | Standard | 1 м3 | 21 352,90 |
| Жилые дома (без подвала) | Ж3.02.001.0279 | 1 800 | 665 | КС-1 | Standard | 1 м3 | 21 755,00 |
| Жилые дома (без подвала) | Ж3.02.001.0287 | 1 800 | 665 | КС-1 | Standard | 1 м3 | 22 448,50 |
| **Среднее значение** | | **1 800** |  | | | | **21 739,73** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0483; Ж3.02.001.0484)** | | | | | | | |
| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0483 | 20 000 | 7 405 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 379,90 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0484 | 20 000 | 7 405 | КС-1 | Minimum | 1 м3 | 6 863,60 |
| **Среднее значение** | | **20 000** |  | | | | **7 121,75** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж4.03.001.1601; Ж4.03.001.1602; Ж4.03.001.1603; Ж4.03.001.1639; Ж4.03.001.1640; Ж4.03.001.1641)** | | | | | | | |
| Блок-секция 90-05/1.2 рядовая основная | Ж4.03.001.1601 | 7 501 | 2 008 | КС-3 | Standard | 1 м3 | 9 131,40 |
| Блок-секция 90-05/1.2 рядовая основная | Ж4.03.001.1602 | 7 501 | 2 008 | КС-3 | Econom | 1 м3 | 8 316,50 |
| Блок-секция 90-05/1.2 рядовая основная | Ж4.03.001.1603 | 7 501 | 2 008 | КС-3 | Minimum | 1м3 | 7 619,80 |
| Блок-секция 121-014/1.2 рядовая основная | Ж4.03.001.1639 | 7 580 | 1 985 | КС-3 | Standard | 1м3 | 9 960,60 |
| Блок-секция 121-014/1.2 рядовая основная | Ж4.03.001.1640 | 7 580 | 1 985 | КС-3 | Econom | 1м3 | 8 805,90 |
| Блок-секция 121-014/1.2 рядовая основная | Ж4.03.001.1641 | 7 580 | 1 985 | КС-3 | Minimum | 1м3 | 8 253,80 |
| **Среднее значение** | | **7 540,50** |  | | | | **8 681,33** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0455; Ж3.02.001.0456)** | | | | | | | |
| Жилые дома | Ж3.02.001.0455 | 10 000 | 3 705 | КС-1 | Econom | 1м3 | 6 852,20 |
| Жилые дома | Ж3.02.001.0456 | 10 000 | 3 705 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 6 224,30 |
| **Среднее значение** | | **10 000** |  | | | | **6 538,25** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0512; Ж3.02.001.0513; Ж3.02.001.0514; Ж3.02.001.0515; Ж3.02.001.0518)** | | | | | | | |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0512 | 60 000 | 22 220 | КС-1 | Econom | 1м3 | 8 348,70 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0513 | 60 000 | 22 220 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 803,60 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0514 | 60 000 | 22 220 | КС-1 | Econom | 1м3 | 8 501,10 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0515 | 60 000 | 22 220 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 8 007,30 |
| Жилые дома с техподпольем | Ж3.02.001.0518 | 45 000 | 16 665 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 8 401,80 |
| **Среднее значение** | | **57 000** |  | | | | **8 212,50** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0512;Ж3.02.001.0513;Ж3.02.001.0514;Ж3.02.001.0515)** | | | | | | | |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0512 | 60 000 | 22 220 | КС-1 | Econom | 1м3 | 8 348,70 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0513 | 60 000 | 22 220 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 803,60 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0514 | 60 000 | 22 220 | КС-1 | Econom | 1м3 | 8 501,10 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0515 | 60 000 | 22 220 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 8 007,30 |
| **Среднее значение** | | **60 000** |  | | | | **8 165,18** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0471; Ж3.02.001.0472; Ж3.02.001.0473; Ж3.02.001.0521; Ж3.02.001.0522; Ж3.02.001.0523; Ж3.02.001.0524)** | | | | | | | |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0521 | 150 000 | до 55555 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 804,40 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0522 | 150 000 | до 55555 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 150,30 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0523 | 150 000 | до 55555 | КС-1 | Econom | 1м3 | 6 993,60 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0524 | 150 000 | до 55555 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 6 405,10 |
| **Среднее значение** | | **150 000** |  | | | | **7 088,35** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0521; Ж3.02.001.0522; Ж3.02.001.0523; Ж3.02.001.0524; Ж3.02.001.0525; Ж3.02.001.0526; Ж3.02.001.0527; Ж3.02.001.0528)** | | | | | | | |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0521 | 150 000 | до 55555 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 804,40 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0522 | 150 000 | до 55555 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 150,30 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0523 | 150 000 | до 55555 | КС-1 | Econom | 1м3 | 6 993,60 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0524 | 150 000 | до 55555 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 6 405,10 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0525 | 80 000 | до 29630 | КС-1 | Econom | 1м3 | 8 844,10 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0526 | 80 000 | до 29630 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 839,60 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0527 | 80 000 | до 29630 | КС-1 | Econom | 1м3 | 8 222,60 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0528 | 80 000 | до 29630 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 278,10 |
| **Среднее значение** | | **115 000** |  | | | | **7 567,23** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0495; Ж3.02.001.0496; Ж3.02.001.0497; Ж3.02.001.0498)** | | | | | | | |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0495 | 40 000 | до 14815 | КС-1 | Econom | 1м3 | 7 677,10 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0496 | 40 000 | до 14815 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 7 067,80 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0497 | 40 000 | до 14815 | КС-1 | Econom | 1м3 | 7 588,10 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0498 | 40 000 | до 14815 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 6 732,20 |
| **Среднее значение** | | **40 000** |  | | | | **7 266,30** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0340, Ж3.02.001.0341)** | | | | | | | |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0340 | 15 000 | до 5555 | КС-1 | Econom | 1м3 | 7 674,20 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0341 | 15 000 | до 5555 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 6 484,00 |
| **Среднее значение** | | **15 000** |  | | | | **7 079,10** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (табл. Ж3.02.001.0334; Ж3.02.001.0335; Ж3.02.001.0340; Ж3.02.001.0341)** | | | | | | | |
| Жилые дома (без подвала) | Ж3.02.001.0334 | 10 000 | 3 705 | КС-1 | Econom | 1м3 | 6 732,40 |
| Жилые дома (без подвала) | Ж3.02.001.0335 | 10 000 | 3 705 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 6 192,90 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0340 | 15 000 | до 5555 | КС-1 | Econom | 1м3 | 7 674,20 |
| Жилые дома с подвалом | Ж3.02.001.0341 | 15 000 | до 5555 | КС-1 | Minimum | 1м3 | 6 484,00 |
| **Среднее значение** | | **12 500** |  | | | | **6 770,88** |

**3.7.3.8. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 2 группе «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)». Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками.**

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В качестве объектов оценки выступают объекты жилой застройки в части домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) (2 группа), расположенные на территории Нижегородской области.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5.

**Таблица 54 – Основные характеристики объектов оценки**

| **Характеристика** | **Значение** |
| --- | --- |
| Наименование группы | Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) |
| Количество объектов | 4278 |
| Тип объектов | Объекты незавершенные строительством |
| Диапазон площади, кв.м. | 9-715 |
| Физический износ | 0% |
| Функциональное устаревание | Не выявлено |
| Внешнее (экономическое устаревание) | 0% - 62% |

**Описание аналогов, используемых при расчете объектов 2 группы**

Описание аналогов согласно сборникам и расчет стоимости единицы сравнения приведены в таблицах ниже.

**Таблица 55 – Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объектов оценки**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индивидуальный жилой дом с гаражом, верандой и эксплуатируемой кровлей | ruЖ3.01.001.0236 | 700-850 | 275,5 | КС-3 | Standart | 1м2 | 37 948,60 |
| Индивидуальный жилой дом с гаражом, верандой и эксплуатируемой кровлей | ruЖ3.01.001.0239 | 850-1100 | 350,5 | КС-3 | Standart | 1м2 | 37 569,40 |
| Индивидуальный жилой дом серии 144 - 12 (без подвала) | ruЖ3.02.001.0235 | 301 | 86 | КС-1 | Standart | 1м2 | 49 733,20 |
| Индивидуальный жилой дом серии 144 - 12 | ruЖ3.02.001.0237 | 412 | 122 | КС-1 | Standart | 1м2 | 57 380,60 |
| Мансардный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.02.001.0239 | 550 | 149 | КС-1 | Standart | 1м2 | 57 279,40 |
|
| Мансардный жилой дом с гаражом, сауной и оранжереей (без подвала) | ruЖ3.02.001.0240 | 530 | 181 | КС-3 | Standart | 1м2 | 77 929,90 |
|
| Мансардный жилой дом | ruЖ3.02.001.0242 | 617 | 160 | КС-1 | Standart | 1м2 | 54 486,10 |
| Мансардный жилой дом серии 184 - 12 (без подвала) | ruЖ3.02.001.0244 | 356 | 108 | КС-1 | Standart | 1м2 | 46 584,60 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1817 | 135 | 50 | КС-7 | Econom | 1м2 | 23 568,0 |

**Таблица 56 – Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruЖ3.01.001.0225 и ruЖ3.01.001.0226)** | | | | | | | |
| Индивидуальный жилой дом | ruЖ3.01.001.0225 | 450 | 150 | КС-3 | Econom | 1м2 | 41 669,40 |
| Индивидуальный жилой дом | ruЖ3.01.001.0226 | 450 | 150 | КС-3 | Standart | 1м2 | 47 378,30 |
| **Среднее значение** | | **450** | **150** |  | | | **44 523,85** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruЖ3.01.001.0228, ruЖ3.01.001.0229)** | | | | | | | |
| Индивидуальный жилой дом | ruЖ3.01.001.0228 | 451-600 | 151-200 | КС-3 | Econom | 1м2 | 39 952,00 |
| Индивидуальный жилой дом | ruЖ3.01.001.0229 | 451-600 | 151-200 | КС-3 | Standart | 1м2 | 45 789,80 |
| **Среднее значение** | | **525,5** | **175,5** |  | | | **42 870,90** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruЖ3.01.001.0232, ruЖ3.01.001.0233)** | | | | | | | |
| Индивидуальный жилой дом | ruЖ3.01.001.0232 | 601-750 | 201-250 | КС-3 | Econom | 1м2 | 38 578,80 |
| Индивидуальный жилой дом | ruЖ3.01.001.0233 | 601-750 | 201-250 | КС-3 | Standart | 1м2 | 43 853,40 |
| **Среднее значение** | | **675,5** | **225,5** |  | | | **41 216,10** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruЖ3.03.001.1401, ruЖ3.03.001.1402, ruЖ3.03.001.1404, ruЖ3.03.001.1405)** | | | | | | | |
| Индивидуальный жилой дом серии 181 - 135 (без подвала) | ruЖ3.03.001.1401 | 301 | 93 | КС-3 | Standart | 1м2 | 65 293,30 |
| Индивидуальный жилой дом серии 181 - 135 (без подвала) | ruЖ3.03.001.1402 | 301 | 93 | КС-3 | Econom | 1м2 | 61 885,20 |
| Индивидуальный жилой дом серии 181 - 90 - / 1.2 (без подвала) | ruЖ3.03.001.1404 | 281 | 90 | КС-3 | Standart | 1м2 | 70 310,60 |
| Индивидуальный жилой дом серии 181 - 90 - / 1.2 (без подвала) | ruЖ3.03.001.1405 | 281 | 90 | КС-3 | Econom | 1м2 | 67 594,70 |
| **Среднее значение** | | **291** | **91,5** |  | | | **66 270,95** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruЖ3.04.001.1818, ruЖ3.04.001.1819, ruЖ3.04.001.1958, ruЖ3.04.001.2022, ruЖ3.04.001.2178, ruЖ3.04.001.2179, ruЖ3.04.001.2254, ruЖ3.04.001.2256, ruЖ3.04.001.2257, ruЖ3.04.001.2258, ruЖ3.04.001.2280, ruЖ3.04.001.2281, ruЖ3.04.001.2282)** | | | | | | | |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1818 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 30 423,20 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1819 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Econom | 1м2 | 20 766,30 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1958 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 27 663,30 |
| Индивидуальный жилой дом с мансардой (без подвала) | ruЖ3.04.001.2022 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 25 873,10 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2178 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 27 841,10 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2179 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Econom | 1м2 | 19 152,80 |
| Индивидуальный жилой дом (применять для этажей выше нулевой отметки) | ruЖ3.04.001.2254 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 32 077,10 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки средняя секция | ruЖ3.04.001.2256 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 22 314,40 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки крайняя секция | ruЖ3.04.001.2257 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 23 002,40 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки отдельностоящий | ruЖ3.04.001.2258 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 23 754,70 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки средняя секция | ruЖ3.04.001.2280 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 22 537,50 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки крайняя секция | ruЖ3.04.001.2281 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 23 232,60 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки отдельностоящий | ruЖ3.04.001.2282 | 140-270 | 51-100 | КС-7 | Standart | 1м2 | 23 992,40 |
| **Среднее значение** | | **205** | **75,5** |  | | | **24 817,76** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruЖ3.04.001.1822, ruЖ3.04.001.1823, ruЖ3.04.001.1960, ruЖ3.04.001.2024, ruЖ3.04.001.2056, ruЖ3.04.001.2058, ruЖ3.04.001.2060, ruЖ3.04.001.2066, ruЖ3.04.001.2181, ruЖ3.04.001.2182, ruЖ3.04.001.2237, ruЖ3.04.001.2262, ruЖ3.04.001.2263, ruЖ3.04.001.2264, ruЖ3.04.001.2286, ruЖ3.04.001.2287, ruЖ3.04.001.2288)** | | | | | | | |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1822 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 27 087,60 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1823 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Econom | 1м2 | 18 514,90 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1960 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 25 575,30 |
| Индивидуальный жилой дом с мансардой (без подвала) | ruЖ3.04.001.2024 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 24 109,10 |
| Мансардный жилой дом по типовому проекту 1372 - 501 - 89 (без подвала) | ruЖ3.04.001.2056 | 330 | 122 | КС-7 | Econom | 1м2 | 33 922,10 |
| Мансардный жилой дом по индивидуальному проекту 1516 - 502 (без подвала) | ruЖ3.04.001.2058 | 654 | 131 | КС-7 | Econom | 1м2 | 74 771,10 |
| Мансардный жилой дом по индивидуальному проекту 1535 - 505 (без подвала) | ruЖ3.04.001.2060 | 601 | 143 | КС-7 | Econom | 1м2 | 38 185,40 |
| Мансардный жилой дом по проектному предложению 1565 - 501 (без подвала) | ruЖ3.04.001.2066 | 436 | 110 | КС-7 | Econom | 1м2 | 30 042,20 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2181 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 25 366,60 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2182 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Econom | 1м2 | 17 536,40 |
| Индивидуальный жилой дом (применять для этажей выше нулевой отметки) | ruЖ3.04.001.2237 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 28 292,90 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки средняя секция | ruЖ3.04.001.2262 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 246,70 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки крайняя секция | ruЖ3.04.001.2263 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 905,50 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки отдельностоящий | ruЖ3.04.001.2264 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 22 613,70 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки средняя секция | ruЖ3.04.001.2286 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 459,10 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки крайняя секция | ruЖ3.04.001.2287 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 22 124,40 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки отдельностоящий | ruЖ3.04.001.2288 | 275-405 | 101-150 | КС-7 | Standart | 1м2 | 22 840,10 |
| **Среднее значение** | | **450** | **125** |  | | | **27 976,06** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruЖ3.04.001.1822, ruЖ3.04.001.1823, ruЖ3.04.001.1960, ruЖ3.04.001.2024, ruЖ3.04.001.2056, ruЖ3.04.001.2058, ruЖ3.04.001.2060, ruЖ3.04.001.2066, ruЖ3.04.001.2181, ruЖ3.04.001.2182, ruЖ3.04.001.2237, ruЖ3.04.001.2262, ruЖ3.04.001.2263, ruЖ3.04.001.2264, ruЖ3.04.001.2286, ruЖ3.04.001.2287, ruЖ3.04.001.2288)** | | | | | | | |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1826 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 25 464,80 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1827 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Econom | 1м2 | 17 026,50 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1963 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 24 011,40 |
| Индивидуальный жилой дом с мансардой (без подвала) | ruЖ3.04.001.2027 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 22 778,70 |
| Мансардный жилой дом по индивидуальному проекту 1535 - 506 (без подвала) | ruЖ3.04.001.2061 | 936 | 165 | КС-7 | Econom | 1м2 | 36 852,70 |
| Мансардный жилой дом по индивидуальному проекту 1553 - 502 с техническим подпольем и техническим этажом / с размещением узлов управления технических служб "ОВ" и "ВК" | ruЖ3.04.001.2062 | 800 | 171 | КС-7 | Econom | 1м2 | 45 660,40 |
| Мансардный жилой дом по проектному предложению 1565 - 502 (без подвала) | ruЖ3.04.001.2067 | 540 | 163 | КС-7 | Econom | 1м2 | 25 600,20 |
| Мансардный жилой дом по проектному предложению 1565 - 503 (без подвала) | ruЖ3.04.001.2068 | 711 | 178 | КС-7 | Econom | 1м2 | 28 433,60 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2185 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 23 706,50 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2186 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Econom | 1м2 | 16 242,60 |
| Индивидуальный жилой дом (применять для этажей выше нулевой отметки) | ruЖ3.04.001.2239 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 26 464,30 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки средняя секция | ruЖ3.04.001.2268 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 20 252,30 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки крайняя секция | ruЖ3.04.001.2269 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 20 883,70 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки отдельностоящий | ruЖ3.04.001.2270 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 555,20 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки средняя секция | ruЖ3.04.001.2292 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 20 454,80 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки крайняя секция | ruЖ3.04.001.2293 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 092,40 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки отдельностоящий | ruЖ3.04.001.2294 | 410-540 | 151-200 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 770,90 |
| **Среднее значение** | | **656,17** | **175** |  | | | **24 603,00** |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1834 | 680-810 | 251-300 | КС-7 | Standart | 1м2 | 23 229,90 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1835 | 680-810 | 251-300 | КС-7 | Econom | 1м2 | 15 331,30 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1969 | 680-810 | 251-300 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 860,30 |
| Индивидуальный жилой дом с мансардой (без подвала) | ruЖ3.04.001.2033 | 680-810 | 251-300 | КС-7 | Standart | 1м2 | 20 932,80 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2193 | 680-810 | 251-300 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 312,20 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2194 | 680-810 | 251-300 | КС-7 | Econom | 1м2 | 14 650,00 |
| Индивидуальный жилой дом (применять для этажей выше нулевой отметки) | ruЖ3.04.001.2243 | 680-810 | 251-300 | КС-7 | Standart | 1м2 | 23 963,10 |
| **Среднее значение** | | **745** | **275** |  | | | **20 182,80** |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1849 | 1220-1350 | 451-500 | КС-7 | Standart | 1м2 | 20 916,70 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1981 | 1220-1350 | 451-500 | КС-7 | Standart | 1м2 | 19 679,20 |
| Индивидуальный жилой дом с мансардой (без подвала) | ruЖ3.04.001.2045 | 1220-1350 | 451-500 | КС-7 | Standart | 1м2 | 18 869,10 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2208 | 1220-1350 | 451-500 | КС-7 | Standart | 1м2 | 19 150,00 |
| Индивидуальный жилой дом (применять для этажей выше нулевой отметки) | ruЖ3.04.001.2251 | 1220-1350 | 451-500 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 554,30 |
| **Среднее значение** | | **1285** | **475** |  | | | **20 033,86** |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.1966 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 22 933,60 |
| Индивидуальный жилой дом с мансардой (без подвала) | ruЖ3.04.001.2030 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 855,70 |
| Мансардный жилой дом по индивидуальному проекту 1554 - 504 с техническим подпольем и техническим этажом / с размещением узлов управления технических служб "ОВ" и "ВК" | ruЖ3.04.001.2063 | 1206 | 212 | КС-7 | Econom | 1м2 | 31 915,60 |
| Мансардный жилой дом по типовому проекту 1554 - 508 (без подвала) | ruЖ3.04.001.2064 | 1165 | 213 | КС-7 | Econom | 1м2 | 30 576,20 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2189 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 22 446,60 |
| Индивидуальный жилой дом (без подвала) | ruЖ3.04.001.2190 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Econom | 1м2 | 15 426,80 |
| Индивидуальный жилой дом (применять для этажей выше нулевой отметки) | ruЖ3.04.001.2241 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 25 155,40 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки средняя секция | ruЖ3.04.001.2274 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 19 758,50 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки крайняя секция | ruЖ3.04.001.2275 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 20 375,60 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки отдельностоящий | ruЖ3.04.001.2276 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 027,80 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки средняя секция | ruЖ3.04.001.2298 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 19 956,20 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки крайняя секция | ruЖ3.04.001.2299 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 20 579,30 |
| Индивидуальный жилой дом в ряду городской застройки отдельностоящий | ruЖ3.04.001.2300 | 545-675 | 201-250 | КС-7 | Standart | 1м2 | 21 238,10 |
| **Среднее значение** | | **897,75** | **225** |  | | | **22 557,34** |

**3.7.3.9. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 3 группе «Объекты, предназначенные для хранения транспорта». Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками.**

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В качестве объектов оценки выступают объекты, предназначенные для хранения транспорта (3 группа), расположенные на территории Нижегородской области.

В целях проведения объективной оценки указанных объектов было проведено дополнительное разделение массива объектов на группы в соответствии со спецификой назначения и сформированы следующие функциональные группы:

- гаражи индивидуальные отдельно стоящие;

- гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи);

- гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей;

- гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов;

- паркинги.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5.

**Таблица 57 – Основные характеристики объектов оценки**

| **Характеристика** | **Значение** |
| --- | --- |
| Наименование группы | Объекты, предназначенные для хранения транспорта |
| Количество объектов | 118 |
| Тип объектов | Объекты незавершенные строительством |
| Диапазон площади, кв.м. | 25-8456 |
| Физический износ | 0% |
| Функциональное устаревание | Не выявлено |
| Внешнее (экономическое устаревание) | 0% - 62% |

**Описание аналогов, используемых при расчете объектов 3 группы**

Описание аналогов согласно сборникам и расчет стоимости единицы сравнения приведены в таблицах ниже.

**Таблица 58 – Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объектов оценки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| Гаражи | Б3.02.003.0053 | 100 | не указано | КС-2 | Econom | 1м3 | 9 671,90 |
| Гаражи для легковых автомобилей | М4.01.005.0008 | 20 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1м3 | 4 945,60 |

**Таблица 59 – Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| Парковки подземные в зданиях от 1 до 2 этажей | О3.09.000.0081 | 23700 - 32100 | 7 900 - 10 700 | КС-3 | Standart | 1м3 | 5 445,10 |
| Парковки подземные в зданиях от 1 до 2 этажей | О3.09.000.0082 | 23700 - 32100 | 7 900 - 10 700 | КС-3 | Econom | 1м3 | 4 416,80 |
| **Среднее значение** | | **27 900** | **9 300** |  |  |  | **4 930,95** |

**Таблица 60 – Расчет значения стоимости при переходе от КС-1 к КС-3 (таблица М4.01.005.0008)**

| **Наименование объекта** | **Стоимость 1 ед.изм., руб.** | **Стоимость 1 ед.изм. с учетом корректировки, руб.** | **Стоимостная корректировка, руб./ед.изм** | **Корректирующий коэффициент** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| М4.01.005.0008. Гаражи для легковых автомобилей | 4945,6 | 4809 | -136,6 |  |
| Фундаменты (подземная часть) | 446,81 | 446,81 | 0 | 1 |
| Каркас | 474,09 | 474,09 | 0 | 1 |
| Стены наружные (возможно отделка) | 651,46 | 514,86 | -136,6 | 0,8 |
| Стены перегородки | 57,98 | 57,98 | 0 | 1 |
| Перекрытия и покрытие | 446,81 | 446,81 | 0 | 1 |
| Кровля | 446,81 | 446,81 | 0 | 1 |
| Проемы (окна, двери) | 197,81 | 197,81 | 0 | 1 |
| Полы | 344,48 | 344,48 | 0 | 1 |
| Отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 494,55 | 494,55 | 0 | 1 |
| Прочие конструкции | 395,64 | 395,64 | 0 | 1 |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 344,48 | 344,48 | 0 | 1 |
| Водоснабжение и канализация | 296,74 | 296,74 | 0 | 1 |
| Электроснабжение и освещение | 248,97 | 248,97 | 0 | 1 |
| Слаботочные системы | 98,91 | 98,91 | 0 | 1 |

**3.7.3.10. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 4 группе «Объекты, коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения». Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками.**

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В качестве объектов оценки выступают объекты, коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения (4 группа), расположенные на территории Нижегородской области.

В целях проведения объективной оценки указанных объектов было проведено дополнительное разделение массива объектов на группы в соответствии со спецификой назначения и сформированы следующие функциональные группы:

- магазины до 250 кв.м., за исключением киосков, павильонов, ларьков;

- магазины 250 и более кв.м.;

- 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;

- кафе 750 кв.м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв.м. (75 человек) и более;

- автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС);

- автомойки;

- торговые киоски, павильоны, ларьки;

- кафе до 750 кв.м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв.м. (75 человек);

- автосалоны.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5.

**Таблица 61 – Основные характеристики объектов оценки**

| **Характеристика** | **Значение** |
| --- | --- |
| Наименование группы | Объекты, коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения |
| Количество объектов | 204 |
| Тип объектов | Объекты незавершенные строительством |
| Диапазон площади, кв.м. | 41- 28 261 |
| Физический износ | 0% |
| Функциональное устаревание | Не выявлено |
| Внешнее (экономическое устаревание) | 0% - 62% |

**Описание аналогов, используемых при расчете объектов 4 группы**

Описание аналогов согласно сборникам и расчет стоимости единицы сравнения приведены в таблицах ниже.

**Таблица 62*-* Объекты – аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объектов оценки**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Ед. измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на дату справочника** | **Ктек** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на 01.01.2019** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Столовые (кол-во этажей 1) | ruОЗ.05.000.0067 | 3000 | не указана | КС-1 | Econom | 1 м3 | 11948,70 | 0,754 | 9009,32 |
| Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли, с подвалом, 2 этажа | ruОЗ.08.000.0039 | 5000 | не указана | КС-1 | Standart | 1 м3 | 10 667,00 | 0,754 | 8042,92 |
| Автомойка механизированная | ruОЗ.09.000.0152 | 3500 | не указана | КС-1 | Econom | 1 м3 | 10 117,10 | 0,754 | 7628,29 |
| Автосалоны, от 1 до 2 этажей (до 4.5 м) | ruОЗ.09.000.0005 | 7425-10125 | 1650-2250 | КС-1 | Standart | 1 м3 | 8 214,10 | 0,754 | 6193,43 |
| Автосалоны, от 1 до 2 этажей (до 4.5 м) | ruОЗ.09.000.0010 | 7425-10125 | 1650-2250 | КС-3 | Standart | 1 м3 | 12 385,10 | 0,707 | 8756,27 |
| Торговые центры (комплексы), от 1 до 3 этажей | ruОЗ.08.000.0167 | 112750-152250 | 22550-30450 | КС-6 | Standart | 1 м3 | 8 175,30 | 0,694 | 5673,66 |

**Таблица 63 – Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Ед. измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на дату справочника** | **Ктек** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на 01.01.2019** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.05.000.0024 и ruОЗ.05.000.0025)** | | | | | | | | | |
| Кафетерии, от 1 до 2 этажей (высота до 3.5м) | ruОЗ.05.000.0024 | 1400-1750 | 400-500 | КС-7 | Standart | 1 м3 | 11 087,40 | 0,738 | 8 182,50 |
| Кафетерии, от 1 до 2 этажей (высота до 3.5м) | ruОЗ.05.000.0025 | 1400-1750 | 400-500 | КС-7 | Econom | 1 м3 | 7 642,20 | 0,738 | 5 639,94 |
| **Среднее значение** | | **1 575** | **450** |  | | | | | **6 911,22** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.08.000.0014 и ruОЗ.08.000.0015)** | | | | | | | | | |
| Магазины от 1 и 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.08.000.0014 | 1050-1400 | 300-400 | КС-1 | Standart | 1 м3 | 10 375,20 | 0,754 | 7 822,90 |
| Магазины от 1 и 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.08.000.0015 | 1050-1400 | 300-400 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 994,00 | 0,754 | 6 027,48 |
| **Среднее значение** | | **1 225** | **350** |  | | | | | **6 925,19** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.08.000.0020 и ruОЗ.08.000.0021)** | | | | | | | | | |
| Магазины от 1 и 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.08.000.0020 | 1050-1400 | 300-400 | КС-3 | Standart | 1 м3 | 12 865,00 | 0,707 | 9 095,56 |
| Магазины от 1 и 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.08.000.0021 | 1050-1400 | 300-400 | КС-3 | Econom | 1 м3 | 9 912,30 | 0,707 | 7 008,00 |
| **Среднее значение** | | **1 225** | **350** |  | | | | | **8 051,78** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.08.000.0029 и ruОЗ.08.000.0030)** | | | | | | | | | |
| Магазины от 1 и 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.08.000.0029 | 1050-1400 | 300-400 | КС-6 | Standart | 1 м3 | 7 280,80 | 0,694 | 5 052,88 |
| Магазины от 1 и 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.08.000.0030 | 1050-1400 | 300-400 | КС-6 | Econom | 1 м3 | 5 414,70 | 0,694 | 3 757,80 |
| **Среднее значение** | | **1 225** | **350** |  | | | | | **4 405,34** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.08.000.0032 и ruОЗ.08.000.0033)** | | | | | | | | | |
| Магазины от 1 и 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.08.000.0032 | 1050-1400 | 300-400 | КС-7 | Standart | 1 м3 | 8 363,10 | 0,738 | 6 171,97 |
| Магазины от 1 и 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.08.000.0033 | 1050-1400 | 300-400 | КС-7 | Econom | 1 м3 | 6 443,70 | 0,738 | 4 755,45 |
| **Среднее значение** | | **1 225** | **350** |  | | | | | **5 463,71** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.08.000.0045 и ruОЗ.08.000.0046)** | | | | | | | | | |
| Магазины универсальные от 1 до 3 этажей, высота этажа до 4.5 м | ruОЗ.08.000.0045 | 38925-52875 | 8650-11750 | КС-1 | Standart | 1 м3 | 9 915,70 | 0,754 | 7 476,44 |
| Магазины универсальные от 1 до 3 этажей, высота этажа до 4.5 м | ruОЗ.08.000.0046 | 38925-52875 | 8650-11750 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 220,90 | 0,754 | 5 444,56 |
| **Среднее значение** | | **45 900** | **10 200** |  | | | | | **6 460,50** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.08.000.0053 и ruОЗ.08.000.0054)** | | | | | | | | | |
| Магазины универсальные от 1 до 3 этажей, высота этажа до 4.5 м | ruОЗ.08.000.0053 | 38925-52875 | 8650-11750 | КС-3 | Standart | 1 м3 | 12 447,60 | 0,707 | 8 800,45 |
| Магазины универсальные от 1 до 3 этажей, высота этажа до 4.5 м | ruОЗ.08.000.0054 | 38925-52875 | 8650-11750 | КС-3 | Econom | 1 м3 | 9 373,90 | 0,707 | 6 627,35 |
| **Среднее значение** | | **45 900** | **10 200** |  | | | | | **7 713,90** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.11.000.0040 и ruОЗ.11.000.0041)** | | | | | | | | | |
| Торгово-развлекательные центры, кол-во этажей от 1 до 3, высота до 5.5 м | ruОЗ.11.000.0040 | 57200-77550 | 10400-14100 | КС-3 | Standart | 1 м3 | 13 635,70 | 0,707 | 9 640,44 |
| Торгово-развлекательные центры, кол-во этажей от 1 до 3, высота до 5.5 м | ruОЗ.11.000.0041 | 57200-77550 | 10400-14100 | КС-3 | Econom | 1 м3 | 9 417,20 | 0,707 | 6 657,96 |
| **Среднее значение** | | **67 375** | **12 250** |  | | | | | **8 149,20** |

**3.7.3.11. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 5 группе «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного назначения». Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками.**

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В качестве объектов оценки выступают объекты, временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного назначения (5 группа), расположенные на территории Нижегородской области.

В целях проведения объективной оценки указанных объектов было проведено дополнительное разделение массива объектов на группы в соответствии со спецификой назначения и сформированы следующие функциональные группы:

- гостиницы;

- пансионаты.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5.

**Таблица 64 – Основные характеристики объектов оценки**

| **Характеристика** | **Значение** |
| --- | --- |
| Наименование группы | Объекты, временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного назначения |
| Количество объектов | 54 |
| Тип объектов | Объекты незавершенные строительством |
| Диапазон площади, кв.м. | 75-703 |
| Физический износ | 0% |
| Функциональное устаревание | Не выявлено |
| Внешнее (экономическое устаревание) | 0% - 62% |

**Описание аналогов, используемых при расчете объектов 5 группы**

Описание аналогов согласно сборникам и расчет стоимости единицы сравнения приведены в таблицах ниже.

**Таблица 65 - Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объектов оценки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| Гостиницы (этажность 2) | ruОЗ.10.000.0001 | 1000 | Не указано | КС-2 | Econom | 1м3 | 17 302,50 |

**Таблица 66 – Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.10.000.0003, ruОЗ.10.000.0004)** | | | | | | | |
| Гостиницы (этажность 2) | ruОЗ.10.000.0003 | 3 000 |  | КС-2 | Econom | 1м3 | 14 964,60 |
| Гостиницы (этажность 2) | ruОЗ.10.000.0004 | 3 000 |  | КС-2 | Econom | 1м3 | 15 309,00 |
| **Среднее значение** | | **3 000** |  | | | | **15 136,80** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.10.000.0105, ruОЗ.10.000.0106)** | | | | | | | |
| Пансионаты - жилые корпуса от 1 до 3 этажей | ruОЗ.10.000.0105 | 2400-3300 | 800-1100 | КС-1 | Standart | 1м3 | 16 510,00 |
| Пансионаты - жилые корпуса от 1 до 3 этажей | ruОЗ.10.000.0106 | 2400-3300 | 800-1100 | КС-1 | Econom | 1м3 | 11 838,20 |
| **Среднее значение** | | **2 850** | **950** |  | | | **14 174,10** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.10.000.0113, ruОЗ.10.000.0114)** | | | | | | | |
| Пансионаты - жилые корпуса от 1 до 3 этажей | ruОЗ.10.000.0113 | 2400-3300 | 800-1100 | КС-7 | Standart | 1м3 | 13 450,20 |
| Пансионаты - жилые корпуса от 1 до 3 этажей | ruОЗ.10.000.0114 | 2400-3300 | 800-1100 | КС-7 | Econom | 1м3 | 9 644,20 |
| **Среднее значение** | | **2 850** | **950** |  | | | **11 547,20** |

**3.7.3.12. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 6 группе «Административные и бытовые объекты». Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками.**

Количественные и качественные характеристики объектов оценки

В качестве объектов оценки выступают административные и бытовые объекты (6 группа), расположенные на территории Нижегородской области.

В целях проведения объективной оценки указанных объектов было проведено дополнительное разделение массива объектов на группы в соответствии со спецификой назначения и сформированы следующие функциональные группы:

- бытовые, административно-бытовые здания;

- лабораторные корпуса;

- контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв.м. и более.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5.

**Таблица 67 – Основные характеристики объектов оценки**

| **Характеристика** | **Значение** |
| --- | --- |
| Наименование группы | Административные и бытовые объекты |
| Количество объектов | 72 |
| Тип объектов | Объекты незавершенные строительством |
| Диапазон площади, кв.м. | 112 – 2 391 |
| Физический износ | 0% |
| Функциональное устаревание | Не выявлено |
| Внешнее (экономическое устаревание) | 0% - 62% |

**Описание аналогов, используемых при расчете объектов 6 группы**

Описание аналогов согласно сборникам и расчет стоимости единицы сравнения приведены в таблицах ниже.

**Таблица 68 - Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объектов оценки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб.** |
| Административные здания, этажность 2 | ruОЗ.03.000.0006 | 10000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 497,20 |
| Административные здания, этажность 1 | ruОЗ.03.000.0001 | 10000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 10 650,40 |
| Контрольно-пропускные пункты | ruБЗ.02.010.0002 | 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 603,60 |
| Административные здания, этажность 3 | ruОЗ.03.000.0007 | 10000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 11 115,60 |
| Офисно-торговые комплексы с подземным гаражом (офисы 70% от общей площади) | ruОЗ.11.000.0030 | 43200-64800 | 12000-18000 | КС-3 | Standart | 1 м3 | 21 176,10 |

**Таблица 69 – Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на дату справочника** | **Ктек** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на 01.01.2019** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Административно-лабораторный корпус | ruПЗ.04.000.0164 | 14 330 | 4600 | КС-4 | Standart | 1 м3 | 13 135,20 | 0,65 | 8 564,15 |
| Второй блок инженерно-лабораторного корпуса | ruПЗ.04.000.0190 | 21 900 | 3550 | КС-4 | Premium | 1 м3 | 11 492,50 | 0,65 | 7 493,11 |
| Инженерно-лабораторный корпус | ruПЗ.04.000.0213 | 56 000 | 11620 | КС-4 | Premium | 1 м3 | 16 583,80 | 0,65 | 10 812,64 |
| Блок инженерно-лабораторного корпуса (первый) | ruПЗ.04.000.0263 | 34 800 | 5810 | КС-4 | Premium | 1 м3 | 10 124,80 | 0,65 | 6 601,37 |
| Третий блок инженерно-лабораторного корпуса | ruПЗ.04.000.0293 | 20 900 | 1910 | КС-4 | Premium | 1 м3 | 12 809,40 | 0,65 | 8 351,73 |
| Административно-лабораторный корпус | ruПЗ.05.000.0001 | 23 690 | не указано | КС-1 | Standart | 1 м3 | 6 729,00 | 0,75 | 5 073,67 |
| Лабораторный корпус | ruПЗ.07.000.0098 | 25 420 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 112,70 | 0,75 | 5 362,98 |
| Лаборатории | ruПЗ.14.000.0178 | 2 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 496,20 | 0,75 | 5 652,13 |
| Лаборатории | ruПЗ.14.000.0179 | 22 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 5 859,30 | 0,75 | 4 417,91 |
| Лаборатории | ruПЗ.14.000.0180 | 27 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 5 321,70 | 0,75 | 4 012,56 |
| Лаборатории | ruПЗ.14.000.0181 | 22 500 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 7 934,70 | 0,65 | 5 173,42 |
| Лаборатории | ruПЗ.14.000.0182 | 27 500 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 7 207,10 | 0,65 | 4 699,03 |
| Лаборатории | ruПЗ.14.000.0183 | 5 961 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 5 961,30 | 0,75 | 4 494,82 |
| Лаборатории | ruПЗ.14.000.0184 | 45 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 5 398,30 | 0,75 | 4 070,32 |
| Лабораторные здания | ruПЗ.19.000.0085 | 46 000 | не указано | КС-6 | Econom | 1 м3 | 9 836,40 | 0,69 | 6 826,46 |
| Лабораторные здания | ruПЗ.19.000.0086 | 46 000 | не указано | КС-6 | Standart | 1 м3 | 11 859,40 | 0,69 | 8 230,42 |
| Лабораторные здания | ruПЗ.19.000.0087 | 46 000 | не указано | КС-6 | Premium | 1 м3 | 13 600,10 | 0,69 | 9 438,47 |
| **Среднее значение** | | **28 735,37** |  |  |  |  | | | **6 427,95** |

**Таблица 70 – Расчет значения стоимости при переходе от КС-1 к КС-6 (таблица ruБЗ.02.010.0002)**

| **Наименование объекта** | **Стоимость 1 ед.изм., руб.** | **Стоимость 1 ед.изм. с учетом корректировки, руб.** | **Стоимостная корректировка, руб./ед.изм** | **Корректирующий коэффициент** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ruБЗ.02.010.0002. Контрольно-пропускные пункты | 8 603,60 | 7 932,51 | -671,09 |  |
| Фундаменты (подземная часть) | 774,33 | 774,33 | 0 | 1 |
| Стены наружные (возможно отделка) | 1 118,49 | 447,40 | -671,09 | 0,4 |
| Стены перегородки | 344,15 | 344,15 | 0 | 1 |
| Перекрытия и покрытие | 1 032,44 | 1 032,44 | 0 | 1 |
| Кровля | 688,28 | 688,28 | 0 | 1 |
| Проемы (окна, двери) | 2 322,99 | 2 322,99 | 0 | 1 |
| Полы | 516,21 | 516,21 | 0 | 1 |
| Отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 172,06 | 172,06 | 0 | 1 |
| Прочие конструкции | 688,28 | 688,28 | 0 | 1 |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 258,10 | 258,10 | 0 | 1 |
| Водоснабжение и канализация | 258,10 | 258,10 | 0 | 1 |
| Электроснабжение и освещение | 344,15 | 344,15 | 0 | 1 |
| Слаботочные системы | 86,03 | 86,03 | 0 | 1 |

**Таблица 71 – Расчет значения стоимости при переходе от КС-1 к КС-3 (таблица ruОЗ.03.000.0001)**

| **Наименование объекта** | **Стоимость 1 ед.изм., руб.** | **Стоимость 1 ед.изм. с учетом корректировки, руб.** | **Стоимостная корректировка, руб./ед.изм** | **Корректирующий коэффициент** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ruОЗ.03.000.0001. Административные здания | 10 650,40 | 10 158,15 | -492,25 |  |
| Фундаменты (подземная часть) | 424,76 | 424,76 | 0 | 1 |
| Стены наружные (возможно отделка) | 2 344,03 | 1 851,78 | -492,25 | 0,79 |
| Стены перегородки | 533,01 | 533,01 | 0 | 1 |
| Перекрытия и покрытие | 1 278,01 | 1 278,01 | 0 | 1 |
| Кровля | 745,40 | 745,40 | 0 | 1 |
| Проемы (окна, двери) | 1 066,03 | 1 066,03 | 0 | 1 |
| Полы | 1 278,01 | 1 278,01 | 0 | 1 |
| Отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 853,65 | 853,65 | 0 | 1 |
| Прочие конструкции | 424,76 | 424,76 | 0 | 1 |
| Особостроительные работы, лифты | 533,01 | 533,01 |  |  |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 437,15 | 437,15 | 0 | 1 |
| Водоснабжение и канализация | 95,85 | 95,85 | 0 | 1 |
| Электроснабжение и освещение | 349,56 | 349,56 | 0 | 1 |
| Слаботочные системы | 287,17 | 287,17 | 0 | 1 |

**Таблица 72 – Расчет значения стоимости при переходе от КС-1 к КС-3 (таблица ruОЗ.03.000.0006)**

| **Наименование объекта** | **Стоимость 1 ед.изм., руб.** | **Стоимость 1 ед.изм. с учетом корректировки, руб.** | **Стоимостная корректировка, руб./ед.изм** | **Корректирующий коэффициент** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ruОЗ.03.000.0006. Административные здания | 8 497,00 | 8 176,32 | -320,68 |  |
| Фундаменты (подземная часть) | 766,05 | 766,05 | 0 | 1 |
| Стены наружные (возможно отделка) | 1 527,99 | 1 207,31 | -320,68 | 0,79 |
| Стены перегородки | 254,10 | 254,10 | 0 | 1 |
| Перекрытия и покрытие | 849,52 | 849,52 | 0 | 1 |
| Кровля | 341,27 | 341,27 | 0 | 1 |
| Проемы (окна, двери) | 849,52 | 849,52 | 0 | 1 |
| Полы | 678,45 | 678,45 | 0 | 1 |
| Отделка потолков, внутренних стен и перегородок | 678,45 | 678,45 | 0 | 1 |
| Прочие конструкции | 766,05 | 766,05 | 0 | 1 |
| Особостроительные работы, лифты | 994,96 | 994,96 |  |  |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 299,56 | 299,56 | 0 | 1 |
| Водоснабжение и канализация | 174,77 | 174,77 | 0 | 1 |
| Электроснабжение и освещение | 204,12 | 204,12 | 0 | 1 |
| Слаботочные системы | 112,37 | 112,37 | 0 | 1 |

**3.7.3.13. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 7 группе «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений». Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками.**

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В качестве объектов оценки выступают объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений (7 группа), расположенные на территории Нижегородской области.

В целях проведения объективной оценки указанных объектов было проведено дополнительное разделение массива объектов на группы в соответствии со спецификой назначения и сформированы следующие функциональные группы:

- котельные;

- производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв.м.;

- производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью до 100 кв.м.;

- складские здания;

- станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы;

- трансформаторные подстанции;

- насосные станции;

- мастерские;

- контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв.м.

- здания тепловых пунктов;

- весовые;

- здания очистных сооружений;

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5.

**Таблица 73 – Основные характеристики объектов оценки**

| **Характеристика** | **Значение** |
| --- | --- |
| Наименование группы | Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений |
| Количество объектов | 424 |
| Тип объектов | Объекты незавершенные строительством |
| Диапазон площади, кв.м. | 4 – 24 021 |
| Физический износ | 0% |
| Функциональное устаревание | Не выявлено |
| Внешнее (экономическое устаревание) | 0% - 62% |

**Описание аналогов, используемых при расчете объектов 7 группы**

Описание аналогов согласно сборникам и расчет стоимости единицы сравнения приведены в таблицах ниже.

**Таблица 74 - Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объектов оценки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на дату справочника** | **Ктек** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на 01.01.2019** |
| Производственный корпус базы по производству механомонтажных заготовок | ruП3.11.000.0150 | 249 620 | 20 010 | КС-4 | Econom | 1 м3 | 2 883,00 | 0,652 | 1 879,72 |
| Производственный корпус по обслуживанию строительных машин | ruП3.11.000.0163 | 48 400 | 4 420 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 5 385,00 | 0,754 | 4 060,29 |
| Производственный корпус завода гальванических элементов | ruП3.16.000.0018 | 76 300 | 10 200 | КС-4 | Econom | 1 м3 | 8 047,00 | 0,652 | 5 246,64 |

**Таблица 75 – Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на дату справочника** | **Ктек** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на 01.01.2019** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruА3.01.004.0018,ruА3.01.004.0021,ruА3.01.004.0019,ruА3.01.004.0022,ruА3.01.004.0020,ruА3.01.004.0023,ruА3.01.004.0024)** | | | | | | | | | |
| Конюшни | ruА3.01.004.0018 | 600 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 3 242,00 | 0,631 | 2 045,70 |
| Конюшни | ruА3.01.004.0021 | 600 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 3 688,00 | 0,631 | 2 327,13 |
| Конюшни | ruА3.01.004.0019 | 1 300 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 3 125,00 | 0,631 | 1 971,88 |
| Конюшни | ruА3.01.004.0022 | 1 300 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 3 570,00 | 0,631 | 2 252,67 |
| Конюшни | ruА3.01.004.0020 | 2 300 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 2 958,00 | 0,631 | 1 866,50 |
| Конюшни | ruА3.01.004.0023 | 2 300 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 3 319,00 | 0,631 | 2 094,29 |
| Конюшни | ruА3.01.004.0024 | 500 | не указано | КС-7 | Econom | 1 м3 | 4 591,00 | 0,738 | 3 388,16 |
| **Среднее значение** | | **1 271,43** |  | | | | | | **2 278,05** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruА3.01.007.0066,ruА3.01.007.0068,ruА3.01.007.0091,ruА3.01.007.0085,ruА3.01.007.0086,ruА3.01.007.0063,ruА3.01.007.0090,ruА3.01.007.0084,ruА3.01.007.0064,ruА3.01.007.0065)** | | | | | | | | | |
| Коровники двухрядные | ruА3.01.007.0066 | 3 600 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 5 105,00 | 0,754 | 3 849,17 |
| Коровники двухрядные | ruА3.01.007.0068 | 3 600 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 4 193,00 | 0,754 | 3 161,52 |
| Коровники шестирядные | ruА3.01.007.0091 | 5 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 269,00 | 0,754 | 2 464,83 |
| Коровники четырехрядные | ruА3.01.007.0085 | 5 750 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 563,00 | 0,754 | 2 686,50 |
| Коровники четырехрядные | ruА3.01.007.0086 | 5 750 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 4 309,00 | 0,754 | 3 248,99 |
| Коровники беспривязного содержания | ruА3.01.007.0063 | 6 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 001,00 | 0,754 | 2 262,75 |
| Коровники шестирядные | ruА3.01.007.0090 | 5 000 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 4 134,00 | 0,631 | 2 608,55 |
| Коровники четырехрядные | ruА3.01.007.0084 | 5 750 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 3 197,00 | 0,631 | 2 017,31 |
| Коровники беспривязного содержания | ruА3.01.007.0064 | 6 000 | не указано | КС-3 | Econom | 1 м3 | 4 665,00 | 0,707 | 3 298,16 |
| Коровники беспривязного содержания | ruА3.01.007.0065 | 6 000 | не указано | КС-3 | Econom | 1 м3 | 4 496,00 | 0,707 | 3 178,67 |
| **Среднее значение** | | **5 245,00** |  | | | | | | **2 877,65** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruА3.01.026.0368,ruА3.01.026.0369,ruА3.01.026.0370,ruА3.01.026.0371,ruА3.01.026.0372,ruА3.01.026.0373,ruА3.01.026.0374,ruА3.01.026.0375,ruА3.01.026.0376,ruА3.01.026.0377)** | | | | | | | | | |
| Телятники | ruА3.01.026.0368 | 5 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 2 793,00 | 0,754 | 2 105,92 |
| Телятники | ruА3.01.026.0369 | 1 000 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 7 254,00 | 0,631 | 4 577,27 |
| Телятники | ruА3.01.026.0370 | 1 000 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 6 764,00 | 0,631 | 4 268,08 |
| Телятники | ruА3.01.026.0371 | 2 000 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 6 480,00 | 0,631 | 4 088,88 |
| Телятники | ruА3.01.026.0372 | 2 000 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 5 953,00 | 0,631 | 3 756,34 |
| Телятники | ruА3.01.026.0373 | 1 000 | не указано | КС-7 | Econom | 1 м3 | 5 087,00 | 0,738 | 3 754,21 |
| Телятники | ruА3.01.026.0374 | 1 000 | не указано | КС-7 | Econom | 1 м3 | 5 111,00 | 0,738 | 3 771,92 |
| Телятники | ruА3.01.026.0375 | 2 000 | не указано | КС-7 | Econom | 1 м3 | 4 434,00 | 0,738 | 3 272,29 |
| Телятники | ruА3.01.026.0376 | 2 000 | не указано | КС-7 | Econom | 1 м3 | 4 471,00 | 0,738 | 3 299,60 |
| Телятники | ruА3.01.026.0377 | 5 000 | не указано | КС-3 | Econom | 1 м3 | 5 172,00 | 0,707 | 3 656,60 |
| **Среднее значение** | | **2 200,00** |  | | | | | | **3 655,11** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruА3.03.019.0111,ruА3.03.019.0113,ruА3.03.019.0112,ruА3.03.019.0114,ruА3.03.019.0118,ruА3.03.019.0117,ruА3.03.019.0115,ruА3.03.019.0116,ruА3.03.019.0106,ruА3.03.019.0109,ruА3.03.019.0110,ruА3.03.019.0107,ruА3.03.019.0108,ruА3.03.019.0105)** | | | | | | | | | |
| Мельницы вальцовые станковые, производственные корпуса | ruА3.03.019.0111 | 2 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 991,00 | 0,754 | 3 009,21 |
| Мельницы вальцовые станковые, производственные корпуса | ruА3.03.019.0113 | 2 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 749,00 | 0,754 | 2 826,75 |
| Мельницы вальцовые станковые, производственные корпуса | ruА3.03.019.0112 | 3 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 4 133,00 | 0,754 | 3 116,28 |
| Мельницы вальцовые станковые, производственные корпуса | ruА3.03.019.0114 | 3 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 4 020,00 | 0,754 | 3 031,08 |
| Мельницы сельскохозяйственного типа для приготовления комбикормов | ruА3.03.019.0118 | 3 000 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 3 899,00 | 0,631 | 2 460,27 |
| Мельницы вальцовые станковые, производственные корпуса | ruА3.03.019.0115 | 12 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 2 122,00 | 0,754 | 1 599,99 |
| Мельницы вальцовые станковые, производственные корпуса | ruА3.03.019.0116 | 15 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 2 099,00 | 0,754 | 1 582,65 |
| Мельницы вальцовые станковые, производственные корпуса | ruА3.03.019.0117 | 12 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 2 034,00 | 0,754 | 1 533,64 |
| **Среднее значение** | | **6 500,00** |  | | | | | | **2 394,98** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruМ4.05.002.0001,ruМ4.05.002.0002)** | | | | | | | | | |
| Закрытое распределительное устройство | ruМ4.05.002.0001 | 1 100 | не указано | КС-3 | Econom | 1 м3 | 6 411,70 | 0,707 | 4 533,07 |
| Закрытое распределительное устройство | ruМ4.05.002.0002 | 1 100 | не указано | КС-3 | Econom | 1 м3 | 6 060,50 | 0,707 | 4 284,77 |
| **Среднее значение** | | **1 100,00** |  | | | | | | **4 408,92** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruП3.01.000.0052,ruП3.08.000.0376)** | | | | | | | | | |
| Автовесы грузоподъемностью 10 т | ruП3.01.000.0052 | не указано | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 6 909,00 | 0,754 | 5 209,39 |
| Автомобильные весы грузоподъемностью 30 т плодоовощной базы емкостью 12000 т | ruП3.08.000.0376 | 1 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 6 642,00 | 0,754 | 5 008,07 |
| **Среднее значение** | | **1 000,00** |  | | | | | | **5 108,73** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruП3.04.000.0174,ruП3.04.000.0212)** | | | | | | | | | |
| Блок очистных сооружений поверхностных сточных вод с насосными оборотного водоснабжения и спецпожаротушения мощностью 1534 м3/сутки | ruП3.04.000.0174 | 5 150 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 12 545,00 | 0,652 | 8 179,34 |
| Здания очистных сооружений промышленных и ливневых стоков производительностью 1200 м3/час | ruП3.04.000.0212 | 9 310 | не указано | КС-4 | Standart | 1 м3 | 9 529,00 | 0,652 | 6 212,91 |
| **Среднее значение** | | **7 230,00** |  | | | | | | **7 196,13** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruП3.04.000.0282,ruП3.07.000.0441,ruП3.11.000.0156,ruП3.11.000.0162,ruП3.11.000.0164)** | | | | | | | | | |
| Производственный корпус строительно-ремонтного участка комбайнового завода | ruП3.04.000.0282 | 19 590 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 8 339,00 | 0,652 | 5 437,03 |
| Производственный корпус шиноремонтного завода | ruП3.07.000.0441 | 172 740 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 4 838,00 | 0,652 | 3 154,38 |
| Производственный корпус завода по ремонту дорожно-строительной техники | ruП3.11.000.0156 | 206 950 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 3 974,00 | 0,652 | 2 591,05 |
| Производственный корпус механо-ремонтного завода | ruП3.11.000.0162 | 89 780 | не указано | КС-6 | Econom | 1 м3 | 2 730,00 | 0,694 | 1 894,62 |
| Производственный корпус ремонтной базы газопровода | ruП3.11.000.0164 | 35 725 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 5 786,00 | 0,652 | 3 772,47 |
| **Среднее значение** | | **104 957,00** |  | | | | | | **3 369,91** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruП3.11.000.0004,ruП3.11.000.0005)** | | | | | | | | | |
| Цех бетоносмесительный | ruП3.11.000.0004 | не указано | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 5 644,00 | 0,754 | 4 255,58 |
| Цех бетоносмесительный | ruП3.11.000.0005 | не указано | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 7 576,00 | 0,652 | 4 939,55 |
| **Среднее значение** | | | | | | | | | **4 597,57** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruП3.11.000.0004,ruП3.11.000.0005,ruП3.11.000.0016,ruП3.11.000.0017,ruП3.11.000.0018,ruП3.11.000.0019,ruП3.11.000.0020,ruП3.11.000.0023,ruП3.11.000.0024,ruП3.11.000.0152,ruП3.11.000.0153,ruП3.11.000.0154,ruП3.11.000.0155,ruП3.11.000.9231)** | | | | | | | | | |
| Производственный корпус завода железобетонных напорных труб | ruП3.11.000.0016 | 300 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 1 366,00 | 0,754 | 1 029,96 |
| Производственный корпус завода железобетонных напорных труб | ruП3.11.000.0017 | 300 000 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 1 835,00 | 0,652 | 1 196,42 |
| Главный производственный корпус завода железобетонных изделий малой производительности | ruП3.11.000.0018 | 20 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 2 253,00 | 0,754 | 1 698,76 |
| Главный производственный корпус завода железобетонных изделий малой производительности | ruП3.11.000.0019 | 27 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 1 974,00 | 0,754 | 1 488,40 |
| Главный производственный корпус завода железобетонных изделий малой производительности | ruП3.11.000.0020 | 52 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 1 823,00 | 0,754 | 1 374,54 |
| Производственный корпус завода струнобетонных шпал | ruП3.11.000.0023 | 40 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 1 671,00 | 0,754 | 1 259,93 |
| Производственный корпус завода струнобетонных шпал | ruП3.11.000.0024 | 40 000 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 2 242,00 | 0,652 | 1 461,78 |
| Производственный корпус завода ЖБИ мощностью 25 тыс.м3 в год | ruП3.11.000.0152 | 66 660 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 4 030,00 | 0,652 | 2 627,56 |
| Производственный корпус завода ЖБИ | ruП3.11.000.0153 | 182 860 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 3 732,00 | 0,652 | 2 433,26 |
| Производственный корпус завода ЖБИ | ruП3.11.000.0154 | 303 010 | не указано | КС-5 | Econom | 1 м3 | 3 750,00 | 0,695 | 2 606,25 |
| Производственный корпус завода ЖБИ | ruП3.11.000.0155 | 134 600 | не указано | КС-4 | Econom | 1 м3 | 5 478,00 | 0,652 | 3 571,66 |
| Производственный корпус (производство бетонных и шлакобетонных мелких блоков) | ruП3.11.000.9231 | 14 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 387,00 | 0,754 | 5 569,80 |
| **Среднее значение** | | **123 427,50** |  | | | | | | **2 193,19** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruП3.11.000.0076,ruП3.13.000.0019,ruП3.15.000.0264)** | | | | | | | | | |
| Сушильное отделение | ruП3.11.000.0076 | 6 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 4 302,00 | 0,754 | 3 243,71 |
| Здания сушилок | ruП3.13.000.0019 | 8 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 377,00 | 0,754 | 2 546,26 |
| **Среднее значение** | | **7 250,00** |  | | | | | | **2 894,99** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruП3.13.000.0229,ruП3.13.000.0230,ruП3.13.000.0231,ruП3.13.000.0232,ruП3.13.000.0233,ruП3.13.000.0234,ruП3.13.000.0235,ruП3.13.000.0243,ruП3.13.000.0244,ruП3.13.000.0245,ruП3.13.000.0249,ruП3.13.000.0250)** | | | | | | | | | |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0229 | 170 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 580,00 | 0,754 | 5 715,32 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0230 | 650 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 926,00 | 0,754 | 2 960,20 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0231 | 4 750 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 014,00 | 0,754 | 2 272,56 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0232 | 750 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 4 708,00 | 0,754 | 3 549,83 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0233 | 4 750 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 648,00 | 0,754 | 2 750,59 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0234 | 7 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 380,00 | 0,754 | 2 548,52 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0235 | 20 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 2 977,00 | 0,754 | 2 244,66 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0243 | 400 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 6 338,00 | 0,631 | 3 999,28 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0244 | 750 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 5 815,00 | 0,631 | 3 669,27 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0245 | 1 900 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 5 052,00 | 0,631 | 3 187,81 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0249 | 350 | не указано | КС-7 | Econom | 1 м3 | 3 574,00 | 0,738 | 2 637,61 |
| Компрессорная | ruП3.13.000.0250 | 575 | не указано | КС-7 | Econom | 1 м3 | 2 831,00 | 0,738 | 2 089,28 |
| **Среднее значение** | | **3 503,75** |  | | | | | | **3 135,41** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruП3.19.000.0072,ruП3.19.000.0073,ruП3.19.000.0074,ruП3.19.000.0075,ruП3.19.000.0076,ruП3.19.000.0077,ruП3.19.000.0078,ruП3.19.000.0079,ruП3.19.000.0080,ruП3.19.000.0081)** | | | | | | | | | |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0072 | 100 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 9 825,00 | 0,754 | 7 408,05 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0073 | 200 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 750,00 | 0,754 | 6 597,50 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0074 | 300 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 034,00 | 0,754 | 6 057,64 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0075 | 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 7 164,00 | 0,754 | 5 401,66 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0076 | 1 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 4 913,00 | 0,754 | 3 704,40 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0077 | 1 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 4 605,00 | 0,754 | 3 472,17 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0078 | 200 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 9 754,00 | 0,631 | 6 154,77 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0079 | 500 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 7 249,00 | 0,631 | 4 574,12 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0080 | 1 000 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 6 680,00 | 0,631 | 4 215,08 |
| Трансформаторные подстанции | ruП3.19.000.0081 | 2 000 | не указано | КС-2 | Econom | 1 м3 | 6 490,00 | 0,631 | 4 095,19 |
| **Среднее значение** | | **680,00** |  | | | | | | **5 168,06** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (БЗ.02.010.0001,БЗ.02.010.0002,БЗ.02.010.0005,БЗ.02.010.0006)** | | | | | | | | | |
| Контрольно-пропускные пункты проходные/КПП | БЗ.02.010.0001 | 100 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 9 894,20 | 0,754 | 7 460,23 |
| Контрольно-пропускные пункты | БЗ.02.010.0002 | 500 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 603,60 | 0,754 | 6 487,11 |
| Прходные/КПП с охранными устройствами (контрольно-пропускной пункт) | БЗ.02.010.0005 | 100 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 6 848,80 | 0,754 | 5 164,00 |
| Прходные/КПП с охранными устройствами (контрольно-пропускной пункт) | БЗ.02.010.0006 | 200 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 9 571,80 | 0,754 | 7 217,14 |
| **Среднее значение** | | **225,00** |  | | | | | | **6 582,12** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.09.000.0125, ruОЗ.09.000.0126)** | | | | | | | | | |
| Станции технического обслуживания от 1 до 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.09.000.0125 | 420-630 | 120-180 | КС-1 | Standart | 1 м3 | 5 519,50 | 0,754 | 4 161,70 |
| Станции технического обслуживания от 1 до 2 этажей (высота до 3.5 м) | ruОЗ.09.000.0126 | 420-630 | 120-180 | КС-1 | Econom | 1 м3 | 3 840,10 | 0,754 | 2 895,44 |
| **Среднее значение** | | **525,00** | **150** |  | | | | | **3 528,57** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на дату справочника** | **Ктек** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на 01.01.2019** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.01.000.0008,ruОЗ.01.000.0009)** | | | | | | | | | |
| Больницы от 1 до 3 этажей | ruОЗ.01.000.0008 | 15225-20475 | 4350-5850 | КС-1 | standart | 1 м3 | 25 051,70 | 0,754 | 18 888,98 |
| Больницы от 1 до 3 этажей | ruОЗ.01.000.0009 | 15225-20475 | 4350-5850 | КС-1 | econom | 1 м3 | 17 252,50 | 0,754 | 13 008,39 |
| **Среднее значение** | | **17 850** | **5 100** |  | | | | | **15 948,69** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.01.000.0128,ruОЗ.01.000.0129)** | | | | | | | | | |
| Поликлиники от 1 до 3 этажей | ruОЗ.01.000.0128 | 1650-2250 | 550-750 | КС-1 | standart | 1 м3 | 17 213,00 | 0,754 | 12 978,60 |
| Поликлиники от 1 до 3 этажей | ruОЗ.01.000.0129 | 1650-2250 | 550-750 | КС-1 | econom | 1 м3 | 11 982,80 | 0,754 | 9 035,03 |
| **Среднее значение** | | **1 950** | **650** |  | | | | | **11 006,82** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.01.000.0071,ruОЗ.01.000.0072,ruОЗ.01.000.0073)** | | | | | | | | | |
| Грязелечебницы и водогрязелечебницы на 10 ванн и 10 кушеток | ruОЗ.01.000.0071 | не указано | не указано | КС-1 | econom | 1 м3 | 12 161,80 | 0,754 | 9 170,00 |
| Грязелечебницы и водогрязелечебницы 20 кушеток | ruОЗ.01.000.0072 | не указано | не указано | КС-1 | econom | 1 м3 | 12 490,90 | 0,754 | 9 418,14 |
| Грязелечебницы и водогрязелечебницы на 30 ванн и 20 кушеток | ruОЗ.01.000.0073 | не указано | не указано | КС-1 | econom | 1 м3 | 11 403,90 | 0,754 | 8 598,54 |
| **Среднее значение** | | | | | | | | | **9 062,23** |

**3.7.3.14. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 8 группе «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты». Объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками.**

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки**

В качестве объектов оценки выступают учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты (8 группа), расположенные на территории Нижегородской области.

В целях проведения объективной оценки указанных объектов было проведено дополнительное разделение массива объектов на группы в соответствии со спецификой назначения и сформированы следующие функциональные группы:

- ветеринарные объекты;

- музеи;

- спортивные комплексы;

- спортивные залы и корпуса, спортивные клубы;

- Фитнес – центры;

- яхт-клубы;

- костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни;

- кинотеатры;

- выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно - досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки;

- детские сады, ясли, ясли-сады;

- гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов;

- колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища;

- академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты;

- больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты;

- объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни;

- научно-исследовательские институты;

- административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры;

- автовокзалы;

- вокзалы железнодорожные;

- прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5.

**Таблица 76 – Основные характеристики объектов оценки**

| **Характеристика** | **Значение** |
| --- | --- |
| Наименование группы | учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты |
| Количество объектов | 106 |
| Тип объектов | Объекты незавершенные строительством |
| Диапазон площади, кв.м. | 45 – 9 580 |
| Физический износ | 0% |
| Функциональное устаревание | Не выявлено |
| Внешнее (экономическое устаревание) | 0% - 62% |

**Описание аналогов, используемых при расчете объектов 8 группы**

Описание аналогов согласно сборникам и расчет стоимости единицы сравнения приведены в таблицах ниже.

**Таблица 77 - Объекты-аналоги, используемые в расчете рыночной стоимости объектов оценки**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на дату справочника** | **Ктек** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на 01.01.2019** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Школы (без спортивного и актового залов), этажность 1 | ruО3.04.000.0232 | 1 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 11 357,30 | 0,754 | 8 563,40 |
| Учебные механические мастерские | ruОЗ.04.000.0225 | 1 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 738,60 | 0,754 | 6 588,90 |
| Пассажирские терминалы (вокзалы) | ruО3.09.000.0096 | 5 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 11 657,60 | 0,754 | 8 789,83 |
| Пищеблоки | ruОЗ.04.000.0189 | 5 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 12 624,20 | 0,754 | 9 518,65 |
| Клубы, дома и дворцы культуры с киноконцертным зало вместимостью до 200 мест | ruОЗ.02.000.0082 | 3 000 | не указано | КС-1 | Standart | 1 м3 | 13 702,60 | 0,754 | 10 331,76 |
| Ветеринарная лечебница (районная) | ruАЗ.07.007.0059 | 2 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 6 987,00 | 0,754 | 5 268,20 |
| Спортивно-оздоровительные комплексы/фитнес центры от 1 до 3 этажей | ruО3.07.000.0074 | 11625-16125 | 1550-2150 | КС-1 | Standart | 1 м3 | 10 117,40 | 0,754 | 7 628,52 |
| Спортивно-оздоровительные комплексы/фитнес центры от 1 до 3 этажей | ruО3.07.000.0079 | 11625-16125 | 1550-2150 | КС-3 | Standart | 1 м3 | 14 496,90 | 0,707 | 10 249,31 |
| Школы (без спортивного и актового залов), этажность 3 | ruО3.04.000.0257 | 15 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 8 576,20 | 0,754 | 6 466,45 |
| Пассажирские терминалы (вокзалы) | ruО3.09.000.0098 | 500 | не указано | КС-3 | Econom | 1 м3 | 26 764,30 | 0,707 | 18 922,36 |
| Школы (без спортивного и актового залов), этажность 1 | ruО3.04.000.0234 | 3 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 9 863,40 | 0,754 | 7 437,00 |
| Быстровозводимый физкультурно-оздоровительный комплекс | ruО3.07.000.0104 | не указано | 4762,5 | КС-6 | Standart | 1 м2 | 57 159,30 | 0,694 | 39 668,55 |
| Административные здания, этажность 3 | ruОЗ.03.000.0007 | 10 000 | не указано | КС-1 | Econom | 1 м3 | 11 115,60 | 0,754 | 8 381,16 |

**Таблица 78 – Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства**

| **Назначение и общая характеристика объектов** | **Код объекта** | **Объем, куб.м.** | **Площадь, кв.м.** | **Класс конструктивной системы** | **Класс качества** | **Единица измерения** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на дату справочника** | **Ктек** | **Стоимость, 1 ед. изм., руб. на 01.01.2019** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.01.000.0008,ruОЗ.01.000.0009)** | | | | | | | | | |
| Больницы от 1 до 3 этажей | ruОЗ.01.000.0008 | 15225-20475 | 4350-5850 | КС-1 | standart | 1 м3 | 25 051,70 | 0,754 | 18 888,98 |
| Больницы от 1 до 3 этажей | ruОЗ.01.000.0009 | 15225-20475 | 4350-5850 | КС-1 | econom | 1 м3 | 17 252,50 | 0,754 | 13 008,39 |
| **Среднее значение** | | **17 850** | **5 100** |  | | | | | **15 948,69** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.01.000.0128,ruОЗ.01.000.0129)** | | | | | | | | | |
| Поликлиники от 1 до 3 этажей | ruОЗ.01.000.0128 | 1650-2250 | 550-750 | КС-1 | standart | 1 м3 | 17 213,00 | 0,754 | 12 978,60 |
| Поликлиники от 1 до 3 этажей | ruОЗ.01.000.0129 | 1650-2250 | 550-750 | КС-1 | econom | 1 м3 | 11 982,80 | 0,754 | 9 035,03 |
| **Среднее значение** | | **1 950** | **650** |  | | | | | **11 006,82** |
| **Расчет среднего значения базового удельного показателя стоимости строительства (ruОЗ.01.000.0071,ruОЗ.01.000.0072,ruОЗ.01.000.0073)** | | | | | | | | | |
| Грязелечебницы и водогрязелечебницы на 10 ванн и 10 кушеток | ruОЗ.01.000.0071 | не указано | не указано | КС-1 | econom | 1 м3 | 12 161,80 | 0,754 | 9 170,00 |
| Грязелечебницы и водогрязелечебницы 20 кушеток | ruОЗ.01.000.0072 | не указано | не указано | КС-1 | econom | 1 м3 | 12 490,90 | 0,754 | 9 418,14 |
| Грязелечебницы и водогрязелечебницы на 30 ванн и 20 кушеток | ruОЗ.01.000.0073 | не указано | не указано | КС-1 | econom | 1 м3 | 11 403,90 | 0,754 | 8 598,54 |
| **Среднее значение** | | | | | | | | | **9 062,23** |

**3.7.3.15. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к 9 группе «Прочие объекты».**

Расчет объектов 9 группы производится исходя из средних значений удельного показателя кадастровой стоимости всех объектов недвижимости с 3 по 8 группу. Объектами, участвующими в расчете, являются все объекты 3-8 групп, имеющие аналогичный номер кадастрового квартала и материала стен, в случае отсутствия материала стен учитывается только номер кадастрового квартала. В случае, если в данном кадастровом квартале нет объектов, то объектами, участвующими в расчете, являются объекты, имеющие аналогичный код КЛАДР и материал стен, в случае отсутствия материала стен учитывается только код КЛАДР.

**Таблица 79 - Алгоритм расчета стоимости объектов оценки 9 группы моделированием на базе удельной кадастровой стоимости**

| **Характеристика объекта оценки** | **Материал стен у аналогичного объекта** | **Учет местоположения** | | | | | **Алгоритм определения УПКС** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Нет помещений в здании | Есть объекты в кадастровом квартале | | | | Определяется в размере минимальной полной кадастровой стоимости объекта, находящегося в данном кадастровом квартале без учета материала стен в соответствующей группе |
| Нет объектов в кадастровом квартале | Есть объекты в населенном пункте | | | Определяется в размере минимальной полной кадастровой стоимости объекта, находящегося в данном населенном пункте без учета материала стен в соответствующей группе |
| Нет объектов в населенном пункте | Есть объекты в МО (ГО) | | Определяется в размере минимальной полной кадастровой стоимости объекта (помещения), находящегося в данном МО (ГО) без учета материала стен в соответствующей группе |
| Нет МО (ГО) | Есть в субъекте РФ | Определяется в размере минимальной полной кадастровой стоимости объекта (помещения), находящегося в субъекте РФ без учета материала стен в соответствующей группе |
| Нет в субъекте РФ | См. расчет Зданий в случае, если материал стен не известен в соответствующей группе |

**3.7.3.16. Определение кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к подгруппе 10.1.«Сооружения (объекты с полными и непротиворечивыми характеристиками)»**

В качестве объектов оценки выступают сооружения, расположенные на территории Нижегородской области.

Перечень объектов оценки, включая количественные и качественные характеристики, для целей проведения оценки сформирован на основе данных ЕГРН.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в Приложении 2.5 с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости.

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа и устареваний оцениваемого объекта.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на стоимости воспроизводства / замещения. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, то есть при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии, машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под стоимостью воспроизводства подразумевают сумму затрат, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа и устареваний объекта оценки.

Стоимость замещения определяется затратами на создание объекта, аналогичного объекту оценки, существующего на дату проведения оценки, с учетом износа и устареваний объекта оценки.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки.

- Расчет физического износа и функционального и внешнего устаревания (далее - накопленное устаревание).

- Определение стоимости земельного участка.

- Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости путем корректировки затрат на замещение/воспроизводство на накопленное устаревание с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Ввиду того, что в рамках настоящей оценки стоимость объектов оценки определялась без учета земельных участков, при определении стоимости объектов незавершенного строительства стоимость земельных участков не суммировалась.

В связи с тем, что Исполнителю доподлинно не известно, что за объекты незавершенного строительства являются объектами оценки, осуществлялся расчет затрат на замещение исходя из данных о структуре затрат на строительство и величины заработной платы.

Так, согласно данным Росстата, структура затрат на строительство является относительно постоянной и представлена ниже.

***Таблица80 - Структура затрат на строительство в Нижегородской области[[32]](#footnote-32)***

| **Наименование затрат** | **Доля затрат** |
| --- | --- |
| Материальные затраты | 0,586 |
| Затраты на оплату труда | 0,196 |
| Единый социальный налог | 0,052 |
| Амортизация основных средств | 0,029 |

Согласно данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск № 106 январь 2019, реальный уровень оплаты работников строительных организаций в декабре 2018 г. в Нижегородской области составлял 943,62руб./день.

Таким образом, затраты строительной организации в среднем в Нижегородской области в расчете на 1 день составляют 4 814,39 руб. (943,62 руб./день разделить на 0, 196).

Согласно проведенному Исполнителями анализу, минимальный срок строительства может составлять 4 дня. Данный вывод сделан на основе данных Строительные нормы и правила. СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», согласно которому строительство 0,1 км уличных трубопроводов водо-, газоснабжения и канализации, сооружаемые в траншеях с откосами, составляет 1 месяц. При этом продолжительность строительства наземных трубопроводов на низких опорах определяется по нормам с коэффициентом - 0, 3. Продолжительность строительства тепловых сетей при применении труб с заводской теплоизоляцией определяется по нормам с коэффициентом 0, 7. Таким образом, строительство занимает 0, 21 мес. (1 мес. х 0, 3 х 0, 7) или 4 рабочих дня (20 рабочих дней х 0, 21). Кроме того, в течение 4 рабочих дней можно осуществить строительство не только уличных городских сетей, но и артезианской скважины, участка забора (ограждения),временного сооружения, сарая и т.д.

Таким образом, минимальный размер затрат на замещение может составлять 19 257,56 руб. (4 814,39 руб. в день х 4 дня).

Для учета местных особенностей и диверсификации стоимости на территории Нижегородской области вводится поправка на различия в стоимости затрат на замещение исходя из уровня заработной платы. Согласно данным Росстата, среднемесячная начисленная заработная плата по всем видам деятельности за январь-декабрь 2018 г. составляла в Нижегородской области39 885,7 рублей.

Результаты проведенных расчетов представлены в таблице ниже.

***Таблица81 - Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций Нижегородской области по районам и городским округам***

| **Муниципальные районы и городские округа** | **Среднемесячная заработная плата работников организаций, рубль, январь-декабрь 2018 г.** |
| --- | --- |
| Нижегородская область | 39 885,7 |
| Ардатовский район | 21 981,0 |
| Арзамасский район | 27 810,4 |
| Балахнинский район | 30 984,6 |
| Богородский район | 28 236,1 |
| Большеболдинский район | 25 588,4 |
| Большемурашкинский район | 24 174,4 |
| Бутурлинский район | 23 470,5 |
| Вадский район | 27 795,8 |
| Варнавинский район | 25 865,7 |
| Вачский район | 21 820,8 |
| Ветлужский район | 21 244,2 |
| Вознесенский район | 23 283,0 |
| Володарский район | 24 583,5 |
| Воротынский район | 25 892,6 |
| Воскресенский район | 23 142,6 |
| Гагинский район | 22 579,7 |
| Городецкий район | 29 780,0 |
| Дальнеконстантиновский район | 27 244,6 |
| Дивеевский район | 29 135,0 |
| Княгининский район | 27 578,1 |
| Ковернинский район | 24 066,1 |
| Краснобаковский район | 24 080,6 |
| Краснооктябрьский район | 20 546,8 |
| Кстовский район | 42 087,3 |
| Лукояновский район | 22 466,0 |
| Лысковский район | 23 593,4 |
| Павловский район | 33 345,4 |
| Пильнинский район | 25 208,6 |
| Починковский район | 26 473,0 |
| Сергачский район | 24 716,1 |
| Сеченовский район | 28 245,7 |
| Сосновский район | 24 321,6 |
| Спасский район | 22 004,0 |
| Тонкинский район | 22 156,3 |
| Тоншаевский район | 25 500,1 |
| Уренский район | 26 029,5 |
| Шарангский район | 22 045,0 |
| Шатковский район | 23 082,2 |
| городской округ г. Нижний Новгород | 45 755,3 |
| городской округ г. Арзамас | 32 330,3 |
| городской округ г. Бор | 33 572,9 |
| городской округ г. Выкса | 39 311,6 |
| городской округ г. Дзержинск | 36 991,1 |
| городской округ г. Саров | 34422,7 |
| городской округ г. Кулебаки | 30 585,0 |
| городской округ Навашинский | 30 024,3 |
| городской округ г. Первомайск | 32 224,8 |
| городской округ Перевозский | 25 456,0 |
| городской округ Семеновский | 25 040,7 |
| городской округ Сокольский | 25 197,8 |
| городской округ г. Чкаловск | 23 450,9 |
| городской округ г. Шахунья | 24 071,6 |

Расчет поправки на местоположение представлен ниже

***Таблица82– Расчет поправки на местоположение***

| **Муниципальные районы и городские округа** | **Среднемесячная заработная плата в Нижегородской области** | **Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе** | **Корректировка на местоположение** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 = 3/2 |
| Ардатовский район | 39 885,70 | 21 981,00 | 0,55 |
| Арзамасский район | 39 885,70 | 27 810,40 | 0,7 |
| Балахнинский район | 39 885,70 | 30 984,60 | 0,78 |
| Богородский район | 39 885,70 | 28 236,10 | 0,71 |
| Большеболдинский район | 39 885,70 | 25 588,40 | 0,64 |
| Большемурашкинский район | 39 885,70 | 24 174,40 | 0,61 |
| Бутурлинский район | 39 885,70 | 23 470,50 | 0,59 |
| Вадский район | 39 885,70 | 27 795,80 | 0,7 |
| Варнавинский район | 39 885,70 | 25 865,70 | 0,65 |
| Вачский район | 39 885,70 | 21 820,80 | 0,55 |
| Ветлужский район | 39 885,70 | 21 244,20 | 0,53 |
| Вознесенский район | 39 885,70 | 23 283,00 | 0,58 |
| Володарский район | 39 885,70 | 24 583,50 | 0,62 |
| Воротынский район | 39 885,70 | 25 892,60 | 0,65 |
| Воскресенский район | 39 885,70 | 23 142,60 | 0,58 |
| Гагинский район | 39 885,70 | 22 579,70 | 0,57 |
| Городецкий район | 39 885,70 | 29 780,00 | 0,75 |
| Дальнеконстантиновский район | 39 885,70 | 27 244,60 | 0,68 |
| Дивеевский район | 39 885,70 | 29 135,00 | 0,73 |
| Княгининский район | 39 885,70 | 27 578,10 | 0,69 |
| Ковернинский район | 39 885,70 | 24 066,10 | 0,6 |
| Краснобаковский район | 39 885,70 | 24 080,60 | 0,6 |
| Краснооктябрьский район | 39 885,70 | 20 546,80 | 0,52 |
| Кстовский район | 39 885,70 | 42 087,30 | 1,06 |
| Лукояновский район | 39 885,70 | 22 466,00 | 0,56 |
| Лысковский район | 39 885,70 | 23 593,40 | 0,59 |
| Павловский район | 39 885,70 | 33 345,40 | 0,84 |
| Пильнинский район | 39 885,70 | 25 208,60 | 0,63 |
| Починковский район | 39 885,70 | 26 473,00 | 0,66 |
| Сергачский район | 39 885,70 | 24 716,10 | 0,62 |
| Сеченовский район | 39 885,70 | 28 245,70 | 0,71 |
| Сосновский район | 39 885,70 | 24 321,60 | 0,61 |
| Спасский район | 39 885,70 | 22 004,00 | 0,55 |
| Тонкинский район | 39 885,70 | 22 156,30 | 0,56 |
| Тоншаевский район | 39 885,70 | 25 500,10 | 0,64 |
| Уренский район | 39 885,70 | 26 029,50 | 0,65 |
| Шарангский район | 39 885,70 | 22 045,00 | 0,55 |
| Шатковский район | 39 885,70 | 23 082,20 | 0,58 |
| городской округ г. Нижний Новгород | 39 885,70 | 45 755,30 | 1,15 |
| городской округ г. Арзамас | 39 885,70 | 32 330,30 | 0,81 |
| городской округ г. Бор | 39 885,70 | 33 572,90 | 0,84 |
| городской округ г. Выкса | 39 885,70 | 39 311,60 | 0,99 |
| городской округ г. Дзержинск | 39 885,70 | 36 991,10 | 0,93 |
| городской округ г. Саров | 39 885,70 | 34 422,70 | 0,86 |
| городской округ г. Кулебаки | 39 885,70 | 30 585,00 | 0,77 |
| городской округ Навашинский | 39 885,70 | 30 024,30 | 0,75 |
| городской округ г. Первомайск | 39 885,70 | 32 224,80 | 0,81 |
| городской округ Перевозский | 39 885,70 | 25 456,00 | 0,64 |
| городской округ Семеновский | 39 885,70 | 25 040,70 | 0,63 |
| городской округ Сокольский | 39 885,70 | 25 197,80 | 0,63 |
| городской округ г. Чкаловск | 39 885,70 | 23 450,90 | 0,59 |
| городской округ г. Шахунья | 39 885,70 | 24 071,60 | 0,6 |

В сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о физическом износе объектов незавершенного строительства. В связи с этим значение физического износа принимается равным 0%.

Функциональное устаревание - это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов оценки. В связи с тем, что были определены затраты на замещение, Оценщики предполагают, что такие затраты соответствуют затратам на строительство объекта соответствующего всем современным требованиям. Исходя из сделанного допущения, что объекты оценки в целом соответствуют объектам аналогом, а представленные на рынке объекты недвижимости, как правило, соответствуют нормам, предъявляемым к ним (иначе эксплуатация объекта может быть затруднена) Оценщики делают допущение, что объекты оценки не имеют функционального устаревания.

Внешнее (экономическое) устаревание определяет уменьшение полезности оцениваемого имущества в результате действия внешних факторов – рыночных, финансовых, законодательных, экологических и прочих условий функционирования.

Другими словами, состояние, тенденции, степень развития рынка недвижимости напрямую зависят от степени социально-экономического развития населенных пунктов республики. 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 республики может различаться и степень развитости локальных рынков недвижимости. По этой причине с целью формирования подгрупп, объединяющих населенные пункты Нижегородской области, Исполнителем был проведен анализ социально-экономических показателей в разрезе населенных пунктов Нижегородской области (по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики). 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.

Исполнителем были сформированы подгруппы, объединяющие населенные пункты Нижегородской области, на основе социально-экономических показателей, приведенных выше (показатель «Численность населения в населенном пункте», показатель «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе»). С целью одновременного учета этих двух показателей при формировании подгрупп, объединяющих населенные пункты Нижегородской области, был рассчитан интегральный показатель, комплексно характеризующий социально-экономическое развитие населенных пунктов. Интегральный показатель был определен как среднее геометрическое таких показателей, как: «Численность населения в населенном пункте», «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе». В связи с тем, что показатель «Численность населения в населенном пункте» выражается в количестве жителей в населенном пункте («чел-к»),показатель «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе» выражается в «руб./мес.»,то для сравнения и интегрирования имеющих разные размерности показателей они были переведены в относительные единицы в интервале 0 – 1.0. Формирование подгрупп объектов недвижимости по фактору «Населенный пункт» и определение экономического устаревания приведено в следующей таблице.

Экономическое устаревание = (1 - значение интегрального показателя по населенному пункту) \* 100%.

**Таблица83 – Определение внешнего (экономического) устаревания**

| **Наименование района** | **Численность по состоянию на 01.01.2019** | **Отн.ед.численность** | **Балл** | **Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе, январь-декабрь 2018** | **Логарифм зарплата** | **Отн.ед.зарплата** | **Интегральный показатель** | **Внешнее устаревание, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| городской округ г. Нижний Новгород | 1 261 823,00 | 1,00 | 6,0 | 45 755,30 | 10,73 | 1,00 | 1,00 | 0,00 |
| городской округ г. Дзержинск | 239 419,00 | 0,92 | 5,5 | 36 991,10 | 10,52 | 0,98 | 0,95 | 5,00 |
| Кстовский | 124 071,00 | 0,75 | 4,5 | 42 087,30 | 10,65 | 0,99 | 0,86 | 14,00 |
| городской округ г. Бор | 119 383,00 | 0,75 | 4,5 | 33 572,90 | 10,42 | 0,97 | 0,85 | 15,00 |
| городской округ г. Арзамас | 103 930,00 | 0,75 | 4,5 | 32 330,30 | 10,38 | 0,97 | 0,85 | 15,00 |
| городской округ г. Саров | 95 469,00 | 0,67 | 4,0 | 34 422,70 | 10,45 | 0,97 | 0,81 | 19,00 |
| Павловский район | 93 162,00 | 0,67 | 4,0 | 33 345,40 | 10,41 | 0,97 | 0,80 | 20,00 |
| Городецкий район | 86 059,00 | 0,67 | 4,0 | 29 780,00 | 10,30 | 0,96 | 0,80 | 20,00 |
| городской округ г. Выкса | 81 654,00 | 0,67 | 4,0 | 39 311,60 | 10,58 | 0,99 | 0,81 | 19,00 |
| Балахнинский район | 75 851,00 | 0,58 | 3,5 | 30 984,60 | 10,34 | 0,96 | 0,75 | 25,00 |
| Богородский район | 70 549,00 | 0,58 | 3,5 | 28 236,10 | 10,25 | 0,96 | 0,75 | 25,00 |
| Володарский район | 57 954,00 | 0,58 | 3,5 | 24 583,50 | 10,11 | 0,94 | 0,74 | 26,00 |
| городской округ г. Кулебаки | 47 619,00 | 0,50 | 3,0 | 30 585,00 | 10,33 | 0,96 | 0,69 | 31,00 |
| городской округ Семеновский | 46 946,00 | 0,50 | 3,0 | 25 040,70 | 10,13 | 0,94 | 0,69 | 31,00 |
| Арзамасский район | 40 890,00 | 0,50 | 3,0 | 27 810,40 | 10,23 | 0,95 | 0,69 | 31,00 |
| Лысковский район | 37 849,00 | 0,42 | 2,5 | 23 593,40 | 10,07 | 0,94 | 0,63 | 37,00 |
| городской округ г. Шахунья | 35 285,00 | 0,42 | 2,5 | 24 071,60 | 10,09 | 0,94 | 0,63 | 37,00 |
| Лукояновский район | 29 078,00 | 0,33 | 2,0 | 22 466,00 | 10,02 | 0,93 | 0,56 | 44,00 |
| Уренский район | 28 204,00 | 0,33 | 2,0 | 26 029,50 | 10,17 | 0,95 | 0,56 | 44,00 |
| Сергачский район | 27 769,00 | 0,33 | 2,0 | 24 716,10 | 10,12 | 0,94 | 0,56 | 44,00 |
| Починковский район | 27 928,00 | 0,33 | 2,0 | 26 473,00 | 10,18 | 0,95 | 0,56 | 44,00 |
| Шатковский район | 23 284,00 | 0,33 | 2,0 | 23 082,20 | 10,05 | 0,94 | 0,56 | 44,00 |
| Ардатовский район | 22 869,00 | 0,33 | 2,0 | 21 981,00 | 10,00 | 0,93 | 0,56 | 44,00 |
| городской округ Навашинский | 21 944,00 | 0,33 | 2,0 | 30 024,30 | 10,31 | 0,96 | 0,57 | 43,00 |
| Краснобаковский район | 21 435,00 | 0,33 | 2,0 | 24 080,60 | 10,09 | 0,94 | 0,56 | 44,00 |
| Дальнеконстантиновский | 20 676,00 | 0,33 | 2,0 | 27 244,60 | 10,21 | 0,95 | 0,56 | 44,00 |
| городской округ г. Чкаловск | 19 695,00 | 0,25 | 1,5 | 23 450,90 | 10,06 | 0,94 | 0,48 | 52,00 |
| Воскресенский район | 19 459,00 | 0,25 | 1,5 | 23 142,60 | 10,05 | 0,94 | 0,48 | 52,00 |
| Пильнинский район | 19 293,00 | 0,25 | 1,5 | 25 208,60 | 10,13 | 0,94 | 0,49 | 51,00 |
| Тоншаевский район | 18 572,00 | 0,25 | 1,5 | 25 500,10 | 10,15 | 0,95 | 0,49 | 51,00 |
| Ковернинский район | 18 297,00 | 0,25 | 1,5 | 24 066,10 | 10,09 | 0,94 | 0,48 | 52,00 |
| городской округ г. Первомайск | 18 125,00 | 0,25 | 1,5 | 32 224,80 | 10,38 | 0,97 | 0,49 | 51,00 |
| Воротынский район | 18 025,00 | 0,25 | 1,5 | 25 892,60 | 10,16 | 0,95 | 0,49 | 51,00 |
| Сосновский район | 17 763,00 | 0,25 | 1,5 | 24 321,60 | 10,10 | 0,94 | 0,49 | 51,00 |
| Вачский район | 17 350,00 | 0,25 | 1,5 | 21 820,80 | 9,99 | 0,93 | 0,48 | 52,00 |
| городской округ Перевозский | 15 620,00 | 0,25 | 1,5 | 25 456,00 | 10,14 | 0,95 | 0,49 | 51,00 |
| Дивеевский район | 15 160,00 | 0,25 | 1,5 | 29 135,00 | 10,28 | 0,96 | 0,49 | 51,00 |
| Вознесенский район | 15 072,00 | 0,25 | 1,5 | 23 283,00 | 10,06 | 0,94 | 0,48 | 52,00 |
| Ветлужский район | 14 488,00 | 0,25 | 1,5 | 21 244,20 | 9,96 | 0,93 | 0,48 | 52,00 |
| Вадский район | 13 978,00 | 0,25 | 1,5 | 27 795,80 | 10,23 | 0,95 | 0,49 | 51,00 |
| Сеченовский район | 13 978,00 | 0,25 | 1,5 | 28 245,70 | 10,25 | 0,96 | 0,49 | 51,00 |
| Бутурлинский район | 13 387,00 | 0,25 | 1,5 | 23 470,50 | 10,06 | 0,94 | 0,48 | 52,00 |
| городской округ Сокольский | 12 834,00 | 0,25 | 1,5 | 25 197,80 | 10,13 | 0,94 | 0,49 | 51,00 |
| Варнавинский район | 12 027,00 | 0,25 | 1,5 | 25 865,70 | 10,16 | 0,95 | 0,49 | 51,00 |
| Шарангский район | 11 608,00 | 0,25 | 1,5 | 22 045,00 | 10,00 | 0,93 | 0,48 | 52,00 |
| Княгининский район | 11 350,00 | 0,25 | 1,5 | 27 578,10 | 10,22 | 0,95 | 0,49 | 51,00 |
| Большеболдинский район | 10 874,00 | 0,25 | 1,5 | 25 588,40 | 10,15 | 0,95 | 0,49 | 51,00 |
| Гагинский район | 10 781,00 | 0,25 | 1,5 | 22 579,70 | 10,02 | 0,93 | 0,48 | 52,00 |
| Краснооктябрьский район | 9 431,00 | 0,17 | 1,0 | 20 546,80 | 9,93 | 0,93 | 0,39 | 61,00 |
| Большемурашкинский район | 9 491,00 | 0,17 | 1,0 | 24 174,40 | 10,09 | 0,94 | 0,40 | 60,00 |
| Спасский район | 9 225,00 | 0,17 | 1,0 | 22 004,00 | 10,00 | 0,93 | 0,39 | 61,00 |
| Тонкинский район | 7 640,00 | 0,17 | 1,0 | 22 156,30 | 10,01 | 0,93 | 0,39 | 61,00 |

Таким образом, при отсутствии данных о назначении сооружения, наиболее вероятная цена, по которой покупатель готов купить сооружение в Нижегородской области представлена ниже.

**Таблица84 – Расчет кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства неустановленного назначения, расположенных на территории Нижегородской области**

| **Наименование района** | **Затраты на замещение** | **Корректировка на местоположение** | **Физический износ, %** | **Функциональное устаревание, %** | **Внешнее устаревание, %** | **Накопленный износ, %** | **Итоговая кадастровая стоимость, руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| г. Нижний Новгород | 19 257,56 | 1,15 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 | 22 146,19 |
| г. Дзержинск | 19 257,56 | 0,93 | 0 | 0 | 5,00 | 5,00 | 17 014,05 |
| Кстовский | 19 257,56 | 1,06 | 0 | 0 | 14,00 | 14,00 | 17 555,19 |
| г. Бор | 19 257,56 | 0,84 | 0 | 0 | 15,00 | 15,00 | 13 749,90 |
| г. Арзамас | 19 257,56 | 0,81 | 0 | 0 | 15,00 | 15,00 | 13 258,83 |
| г. Саров | 19 257,56 | 0,86 | 0 | 0 | 19,00 | 19,00 | 13 414,82 |
| Павловский | 19 257,56 | 0,84 | 0 | 0 | 20,00 | 20,00 | 12 941,08 |
| Городецкий | 19 257,56 | 0,75 | 0 | 0 | 20,00 | 20,00 | 11 554,54 |
| г. Выкса | 19 257,56 | 0,99 | 0 | 0 | 19,00 | 19,00 | 15 442,64 |
| Балахнинский | 19 257,56 | 0,78 | 0 | 0 | 25,00 | 25,00 | 11 265,67 |
| Богородский | 19 257,56 | 0,71 | 0 | 0 | 25,00 | 25,00 | 10 254,65 |
| Володарский | 19 257,56 | 0,62 | 0 | 0 | 26,00 | 26,00 | 8 835,37 |
| г. Кулебаки | 19 257,56 | 0,77 | 0 | 0 | 31,00 | 31,00 | 10 231,54 |
| Семеновский | 19 257,56 | 0,63 | 0 | 0 | 31,00 | 31,00 | 8 371,26 |
| Арзамасский | 19 257,56 | 0,70 | 0 | 0 | 31,00 | 31,00 | 9 301,40 |
| Лысковский | 19 257,56 | 0,59 | 0 | 0 | 37,00 | 37,00 | 7 158,04 |
| г. Шахунья | 19 257,56 | 0,60 | 0 | 0 | 37,00 | 37,00 | 7 279,36 |
| Лукояновский | 19 257,56 | 0,56 | 0 | 0 | 44,00 | 44,00 | 6 039,17 |
| Уренский | 19 257,56 | 0,65 | 0 | 0 | 44,00 | 44,00 | 7 009,75 |
| Сергачский | 19 257,56 | 0,62 | 0 | 0 | 44,00 | 44,00 | 6 686,22 |
| Починковский | 19 257,56 | 0,66 | 0 | 0 | 44,00 | 44,00 | 7 117,59 |
| Шатковский | 19 257,56 | 0,58 | 0 | 0 | 44,00 | 44,00 | 6 254,86 |
| Ардатовский | 19 257,56 | 0,55 | 0 | 0 | 44,00 | 44,00 | 5 931,33 |
| Навашинский | 19 257,56 | 0,75 | 0 | 0 | 43,00 | 43,00 | 8 232,61 |
| Краснобаковский | 19 257,56 | 0,60 | 0 | 0 | 44,00 | 44,00 | 6 470,54 |
| Дальнеконстантиновский | 19 257,56 | 0,68 | 0 | 0 | 44,00 | 44,00 | 7 333,28 |
| г. Чкаловск | 19 257,56 | 0,59 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 5 453,74 |
| Воскресенский | 19 257,56 | 0,58 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 5 361,30 |
| Пильнинский | 19 257,56 | 0,63 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 5 944,81 |
| Тоншаевский | 19 257,56 | 0,64 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 039,17 |
| Ковернинский | 19 257,56 | 0,60 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 5 546,18 |
| г. Первомайск | 19 257,56 | 0,81 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 7 643,33 |
| Воротынский | 19 257,56 | 0,65 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 133,53 |
| Сосновский | 19 257,56 | 0,61 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 5 756,08 |
| Вачский | 19 257,56 | 0,55 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 5 084,00 |
| Перевозский | 19 257,56 | 0,64 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 039,17 |
| Дивеевский | 19 257,56 | 0,73 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 888,43 |
| Вознесенский | 19 257,56 | 0,58 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 5 361,30 |
| Ветлужский | 19 257,56 | 0,53 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 4 899,12 |
| Вадский | 19 257,56 | 0,70 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 605,34 |
| Сеченовский | 19 257,56 | 0,71 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 699,71 |
| Бутурлинский | 19 257,56 | 0,59 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 5 453,74 |
| Сокольский | 19 257,56 | 0,63 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 5 944,81 |
| Варнавинский | 19 257,56 | 0,65 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 133,53 |
| Шарангский | 19 257,56 | 0,55 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 5 084,00 |
| Княгининский | 19 257,56 | 0,69 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 510,98 |
| Большеболдинский | 19 257,56 | 0,64 | 0 | 0 | 51,00 | 51,00 | 6 039,17 |
| Гагинский | 19 257,56 | 0,57 | 0 | 0 | 52,00 | 52,00 | 5 268,87 |
| Краснооктябрьский | 19 257,56 | 0,52 | 0 | 0 | 61,00 | 61,00 | 3 905,43 |
| Большемурашкинский | 19 257,56 | 0,61 | 0 | 0 | 60,00 | 60,00 | 4 698,84 |
| Спасский | 19 257,56 | 0,55 | 0 | 0 | 61,00 | 61,00 | 4 130,75 |
| Тонкинский | 19 257,56 | 0,56 | 0 | 0 | 61,00 | 61,00 | 4 205,85 |

Результаты определения кадастровой стоимости приведены в Приложении 2. Результаты определения кадастровой стоимости в Приложении 2.5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости (массово или индивидуально) с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости приведены в Приложении 2.5.

Расчет стоимости объектов оценки 10 группы приведен в Приложении 2. Результаты определения кадастровой стоимости приведены в Приложении 2.5. Сведения о способе определения кадастровой стоимости (массово или индивидуально) с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости приведены в Приложении 2.5

**3.7.3.17. Метод моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС)**

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает моделирование на основе рассчитанных удельных показателей группы (подгруппы).

**Таблица 85 - Алгоритм расчета стоимости объектов незавершенного строительства**

| **Характеристика объекта оценки** | **Материал стен у аналогичного объекта** | **Учет местоположения** | | | | **Алгоритм определения стоимости** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Материал стен не известен (не совпадает) | Совпадает | Есть объекты в кадастровом квартале | | | | Определяется в размере минимальной полной кадастровой стоимости объекта, находящегося в субъекте РФ с учетом степени готовности и материала стен в соответствующей группе | Степень готовности объекта используется указанная в ЕГРН, в случае отсутствия данных- принимается в размере 50% | Умножение минимальной полной кадастровой стоимости на степень готовности объекта |
| Нет объектов в кадастровом квартале | Есть объекты в населенном пункте | | | Определяется в размере минимальной полной кадастровой стоимости объекта, находящегося в субъекте РФ с учетом степени готовности и материала стен в соответствующей группе |
| Нет объектов в населенном пункте | Есть объекты в МО (ГО) | | Определяется в размере минимальной полной кадастровой стоимости объекта, находящегося в субъекте РФ с учетом степени готовности и материала стен в соответствующей группе |
| Нет МО (ГО) | Есть в субъекте РФ | Определяется в размере минимальной полной кадастровой стоимости объекта, находящегося в субъекте РФ с учетом степени готовности и материала стен в соответствующей группе |
| Нет в субъекте РФ | См. расчет Зданий в случае, если материал стен не известен в соответствующей группе |

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

В соответствии Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета определение кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости не производилось.

4. Заключительная глава

4.1. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

В соответствии с разделом 10 Методических указаний контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых с участием уполномоченного органа:

1. Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организацию их сверки и уточнению.

2. Анализ рынка, сбор и верификация (в том числе путем осмотра) данных о сделках и предложениях.

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости осуществлялся на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

В целях проведения работ по государственной кадастровой оценке объектов незавершенного строительства был передан перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, по состоянию на 01.01.2019 г. Перечень объектов оценки включает 5 819объектов незавершенного строительства (Приложение 1.3). Исполнителем был проведен анализ и верификация перечня объектов оценки на соответствие требованиям Приказа Минэкономразвития от 20.02.2017 г. №74, а также на полноту и непротиворечивость содержащихся в нем сведений. В результате проведенного анализа не соответствий и противоречий не выявлено.

Перечень объектов оценки содержит сведения о количественных и качественных характеристиках объектов. В целях сбора дополнительной информации, характеризующих объекты оценки, в том числе их количественные и качественные характеристики, фактическое использование, сведения о ценообразующих факторах Исполнителем были направлены соответствующие запросы в органы местного самоуправления, на территории которых расположены объекты оценки. Также были использованы данные из общедоступных источников информации, в том числе сведения, содержащиеся на сервисе «Публичная кадастровая карта». Полученная информация отражается в Отчете и считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Для целей определения кадастровой стоимости Исполнителем была проведена группировка объектов недвижимости. Результаты проведенной группировки были направлены для согласования в органы местного самоуправления и в уполномоченный орган - Министерство имущественных и земельных отношений. Письменные подтверждения о согласовании были получены от всех указанных органов и приведены в Приложении 1.4к Отчету.

В соответствии с п. 2.4. Методических указаний Исполнителем был осуществлен сбор и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. По данным предоставленным Росреестром письмом № Исх-326-62059/18 от 27.12.2018 г. и письмом от 07.02.2019 г. №11-02076-их/19 (Приложение 1.2) в период с 01.01.2012 по 31.12.2018 г. ни один объект незавершенного строительства оспорен не был.

В соответствии со ст. 12 Закона о государственной кадастровой оценке в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе представить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Для организации сбора и обработки информации от правообладателей объектов недвижимости в отношении характеристик соответствующих объектов недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости:

1. Размещена информация о возможности подачи декларации на официальном сайте Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области.

2. Размещена информация о возможности подачи декларации на официальном сайте Учреждения.

3. Направлена информация о возможности подачи деклараций в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Нижегородской области, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Декларации о характеристиках объектов недвижимости в отношении объектов незавершенного строительства не поступали.

При проведении работ по определению кадастровой стоимости Исполнителем был проведен анализ информации о рынке объектов недвижимости, в том числе анализ информации, не относящийся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость.

Анализ информация о рынке объектов недвижимости приведен в разделе 3.1 настоящего Отчета. В результате проведенного анализа было установлено, что рынок объектов недвижимости – объектов незавершенного строительства – ограничен, в общедоступных источниках информации отсутствуют предложения о продаже или аренде объектов незавершенного строительства. Данный факт обусловлен тем, что объекты оценки используются под некоммерческие цели и не имеют свободного обращения на рынке недвижимости.

4.2. Проверка результатов определения кадастровой стоимости

Результаты определения кадастровой стоимости для каждого объекта оценки приведены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Принимая во внимание отсутствие на рынке недвижимости объектов, аналогичных оцениваемым, а также учитывая положения Методических указаний, о том, что оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация, оценочное зонирование объектов незавершенного строительства не проводилось. В связи с этим проверка с использованием результатов оценочного зонирования территорий с целью выявления результатов оценки, существенно отличающихся от уровня цен для каждого вида использования объектов, в рамках настоящего Отчета не проводилось.

Результаты анализа минимальной, средней и максимальной полной кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства с учетом степени готовности в разрезе групп приведены в следующей таблице.

**Таблица 86 – Результаты анализа минимальной и максимальной полной кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства с учетом степени готовности в разрезе групп[[33]](#footnote-33)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер группы** | **Минимальная полная стоимость объекта незавершенного строительства (с учетом степени готовности), руб.** | **Максимальная полная стоимость объекта незавершенного строительства (с учетом степени готовности), руб.** | **Средняя полная стоимость объекта незавершенного строительства (с учетом степени готовности), руб.** |
| 1 группа | 135 433,34 | 450 501 876,30 | 28616074,6 |
| 2 группа | 2 928,89 | 23 903 635,61 | 1094605,54 |
| 3 группа | 19 177,55 | 167 735 402,60 | 3544357,76 |
| 4 группа | 19 978,86 | 1 105 130 504,49 | 15168202,1 |
| 5 группа | 175 764,01 | 24 429 488,92 | 2661635,78 |
| 6 группа | 91 076,65 | 116 369 609,76 | 11690235,8 |
| 7 группа | 7 214,33 | 293 490 207,23 | 8916676,86 |
| 8 группа | 59 310,03 | 211 295 687,57 | 10733492,9 |
| 9 группа | 12 785,03 | 122 329 716,52 | 2106653,88 |
| 10 группа | 2 449,56 | 21 703,27 | 10259,92 |

Результаты анализа минимальной и максимальной полной кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства с учетом степени готовности в разрезе групп и муниципальных районов приведены в следующей таблице.

**Таблица 87 – Результаты анализа минимальной, средней и максимальной полной кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства с учетом степени готовности в разрезе групп и муниципальных районов[[34]](#footnote-34)**

| **№ п/п** | **Наименование муниципального района, городского округа** | **Значение** | **УПКС по группам объектов недвижимости, руб./кв.м** | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| 1 | город Арзамас | Минимальное | 5 705 151,13 | 26 828,75 | 38 355,10 | 658 709,17 | 1 162 527,64 | 6 781 258,45 | 20 388 894,04 | 59 310,03 | 12 785,03 | - |
| Среднее | 36 589 110,38 | 4 052 383,12 | 792 094,22 | 17 524 690,01 | 1 162 527,64 | 28 017 809,52 | 28 398 816,70 | 400 342,70 | 6 589 379,71 | - |
| Максимальное | 69 077 576,16 | 19 228 033,85 | 6 992 208,67 | 41 614 945,67 | 1 162 527,64 | 49 254 360,59 | 36 408 739,35 | 741 375,36 | 36 448 226,84 | - |
| 2 | город Бор | Минимальное | 12 913 118,40 | 8 971,64 | 28 138,33 | 152 536,58 | 917 790,57 | 748 547,01 | 256 888,43 | 578 272,78 | 52 759,36 | 6 874,95 |
| Среднее | 17 470 689,60 | 1 179 354,15 | 222 771,45 | 1 269 322,26 | 2 497 487,13 | 748 547,01 | 425 739,06 | 741 375,36 | 615 353,96 | 9 074,93 |
| Максимальное | 18 989 880,00 | 14 860 653,04 | 362 938,83 | 2 211 780,42 | 3 655 339,15 | 748 547,01 | 610 110,03 | 978 615,47 | 2 549 418,26 | 13 474,90 |
| 3 | город Выкса | Минимальное | 1 423 387,67 | 2 928,89 | 71 963,92 | 531 749,18 | - | 209 566,56 | 224 688,22 | 148 275,07 | 25 399,03 | 7 721,32 |
| Среднее | 2 775 605,95 | 832 962,29 | 1 350 043,57 | 5 496 215,82 | - | 7 430 045,28 | 29 587 113,71 | 533 790,26 | 251 137,09 | 11 195,92 |
| Максимальное | 4 127 824,23 | 15 393 434,97 | 8 408 944,75 | 12 542 649,44 | - | 22 726 310,59 | 121 402 315,75 | 1 334 475,64 | 1 466 965,95 | 14 670,51 |
| 4 | город Дзержинск | Минимальное | 3 413 966,86 | 53 336,27 | 680 854,87 | 222 602,47 | - | 3 842 665,73 | 14 428,67 | 10 082 665,92 | 72 143,33 | 4 253,51 |
| Среднее | 5 120 950,29 | 2 456 983,51 | 12 347 936,59 | 39 017 369,73 | - | 10 846 186,72 | 13 218 634,56 | 17 678 274,25 | 3 862 279,46 | 8 456,99 |
| Максимальное | 6 827 933,72 | 14 088 862,28 | 18 665 040,13 | 225 806 650,92 | - | 27 800 602,51 | 210 378 831,86 | 33 608 886,41 | 16 338 161,96 | 13 611,24 |
| 5 | город Кулебаки | Минимальное | - | 30 487,15 | 31 962,58 | 312 037,99 | - | 299 418,80 | 702 823,63 | 296 550,14 | 416 050,65 | - |
| Среднее | - | 1 178 902,85 | 60 728,90 | 1 464 498,30 | - | 1 010 538,46 | 2 225 608,15 | 593 100,29 | 1 464 642,57 | - |
| Максимальное | - | 8 242 362,67 | 95 887,74 | 2 080 253,27 | - | 1 497 094,01 | 3 514 118,13 | 741 375,36 | 3 162 706,31 | - |
| 6 | город Нижний Новгород | Минимальное | 135 433,34 | 3 435,64 | 735 156,78 | 90 371,56 | 175 764,01 | 91 076,65 | 40 510,90 | 196 006,23 | 28 936,36 | 11 073,10 |
| Среднее | 44 994 719,93 | 2 439 785,75 | 12 738 426,99 | 24 296 862,46 | 1 900 772,16 | 20 193 591,64 | 15 956 540,01 | 8 569 118,74 | 2 979 419,89 | 12 998,11 |
| Максимальное | 450 501 876,30 | 23 903 635,61 | 167 735 402,60 | 1 105 130 504,49 | 10 139 271,63 | 116 369 609,76 | 293 490 207,23 | 98 439 961,51 | 122 329 716,52 | 21 703,27 |
| 7 | город Первомайск | Минимальное | - | 43 048,98 | - | 1 587 214,79 | - | - | 1 051 506,58 | - | - | - |
| Среднее | - | 1 200 967,08 | - | 24 142 916,59 | - | - | 19 923 260,01 | - | - | - |
| Максимальное | - | 2 587 438,35 | - | 103 748 148,31 | - | - | 55 435 137,67 | - | - | - |
| 8 | город Чкаловск | Минимальное | 237 231,28 | 3 534,52 | 294 557,11 | 149 841,46 | 958 575,42 | 11 860 841,85 | 23 085,86 | 177 930,09 | 84 159,18 | - |
| Среднее | 1 304 772,03 | 542 584,54 | 363 988,43 | 427 272,21 | 999 365,87 | 11 860 841,85 | 3 144 630,08 | 177 930,09 | 425 717,60 | - |
| Максимальное | 2 372 312,78 | 2 451 147,24 | 446 043,63 | 920 117,36 | 1 019 761,09 | 11 860 841,85 | 11 637 519,33 | 177 930,09 | 611 856,65 | - |
| 9 | город Шахунья | Минимальное | 9 783 786,08 | 10 497,99 | - | 163 075,59 | - | 1 827 979,40 | 1 310 331,28 | 741 375,36 | 741 252,66 | - |
| Среднее | 9 783 786,08 | 633 430,97 | - | 449 693,28 | - | 1 827 979,40 | 2 797 805,54 | 741 375,36 | 741 252,66 | - |
| Максимальное | 9 783 786,08 | 4 241 858,89 | - | 741 252,66 | - | 1 827 979,40 | 4 285 279,79 | 741 375,36 | 741 252,66 | - |
| 10 | город Саров | Минимальное | 21 656 806,82 | 2 374 893,56 | 19 177,55 | 69 058 070,21 | - | 6 156 791,37 | 252 660,78 | 608 716,46 | 278 525,28 | 6 707,41 |
| Среднее | 55 956 955,98 | 6 043 603,17 | 19 177,55 | 69 058 070,21 | - | 12 060 330,84 | 4 105 893,84 | 38 019 948,33 | 630 606,09 | 6 707,41 |
| Максимальное | 90 257 105,13 | 11 676 638,28 | 19 177,55 | 69 058 070,21 | - | 17 963 870,31 | 17 636 673,83 | 115 050 473,82 | 7 237 224,66 | 6 707,41 |
| 11 | Навашинский | Минимальное | - | 30 714,79 | 159 812,90 | 1 398 561,35 | - | - | 72 143,33 | 741 375,36 | - | - |
| Среднее | - | 930 534,08 | 159 812,90 | 1 994 244,89 | - | - | 72 143,33 | 741 375,36 | - | - |
| Максимальное | - | 5 898 309,19 | 159 812,90 | 2 589 928,43 | - | - | 72 143,33 | 741 375,36 | - | - |
| 12 | Перевозский | Минимальное | - | 28 658,30 | - | 49 947,15 | - | - | 72 143,33 | 222 412,61 | 14 428,67 | - |
| Среднее | - | 378 339,71 | - | 233 502,95 | - | - | 72 143,33 | 222 412,61 | 14 428,67 | - |
| Максимальное | - | 4 009 073,96 | - | 359 619,51 | - | - | 72 143,33 | 222 412,61 | 14 428,67 | - |
| 13 | Семеновский | Минимальное | 2 372 312,78 | 19 185,14 | 31 962,58 | 624 107,12 | - | - | 2 361 178,01 | - | 624 107,12 | - |
| Среднее | 2 965 390,97 | 777 722,34 | 74 579,35 | 875 990,21 | - | - | 3 410 590,46 | - | 686 517,83 | - |
| Максимальное | 3 558 469,16 | 6 873 161,52 | 159 812,90 | 1 248 214,23 | - | - | 3 935 296,69 | - | 748 928,54 | - |
| 14 | Сокольский | Минимальное | - | 11 105,09 | - | - | - | 1 437 210,25 | 72 143,33 | - | - | - |
| Среднее | - | 33 517,18 | - | - | - | 1 437 210,25 | 72 143,33 | - | - | - |
| Максимальное | - | 66 630,54 | - | - | - | 1 437 210,25 | 72 143,33 | - | - | - |
| 15 | Ардатовский муниципальный район | Минимальное | - | 74 212,82 | - | - | - | - | 1 592 191,59 | - | 1 393 167,64 | - |
| Среднее | - | 706 401,18 | - | - | - | - | 3 617 838,39 | - | 1 393 167,64 | - |
| Максимальное | - | 2 137 883,38 | - | - | - | - | 7 370 596,05 | - | 1 393 167,64 | - |
| 16 | Арзамасский муниципальный район | Минимальное | 4 744 625,55 | 54 689,58 | - | 99 894,31 | - | 542 726,20 | - | 5 225 395,66 | 1 292 205,24 | 4 650,70 |
| Среднее | 4 744 625,55 | 687 869,92 | - | 206 448,24 | - | 542 726,20 | - | 5 225 395,66 | 2 376 872,98 | 4 650,70 |
| Максимальное | 4 744 625,55 | 2 800 687,38 | - | 339 640,65 | - | 542 726,20 | - | 5 225 395,66 | 4 614 635,13 | 4 650,70 |
| 17 | Балахнинский муниципальный район | Минимальное | 474 462,56 | 24 714,34 | 159 812,90 | 24 973,58 | - | - | 50 500,33 | 1 275 165,61 | 25 971,60 | - |
| Среднее | 1 518 280,18 | 878 893,42 | 159 812,90 | 238 497,66 | - | - | 81 521,96 | 1 275 165,61 | 78 045,96 | - |
| Максимальное | 2 372 312,78 | 6 560 185,75 | 159 812,90 | 424 550,81 | - | - | 129 857,99 | 1 275 165,61 | 142 843,78 | - |
| 18 | Богородский муниципальный район | Минимальное | 1 423 387,67 | 3 701,70 | - | 249 735,77 | 1 019 761,09 | 748 547,01 | 7 214,33 | 1 695 523,61 | 122 643,65 | - |
| Среднее | 14 981 008,36 | 795 068,36 | - | 312 169,72 | 1 019 761,09 | 748 547,01 | 103 020,67 | 10 152 121,99 | 1 337 589,70 | - |
| Максимальное | 37 737 437,53 | 9 192 139,50 | - | 374 603,66 | 1 019 761,09 | 748 547,01 | 141 400,92 | 26 811 847,47 | 2 684 579,06 | - |
| 19 | Большеболдинский муниципальный район | Минимальное | - | 79 291,84 | - | 79 915,45 | - | - | 129 857,99 | 741 375,36 | - | - |
| Среднее | - | 490 814,85 | - | 79 915,45 | - | - | 129 857,99 | 741 375,36 | - | - |
| Максимальное | - | 1 317 644,57 | - | 79 915,45 | - | - | 129 857,99 | 741 375,36 | - | - |
| 20 | Большемурашкинский муниципальный район | Минимальное | - | 7 403,39 | - | 69 926,02 | - | - | 409 079,20 | 296 550,14 | - | - |
| Среднее | - | 18 693,57 | - | 69 926,02 | - | - | 2 249 935,58 | 607 927,79 | - | - |
| Максимальное | - | 37 016,97 | - | 69 926,02 | - | - | 4 090 791,95 | 919 305,44 | - | - |
| 21 | Бутурлинский муниципальный район | Минимальное | - | 200 942,06 | - | 8 474 271,80 | - | - | 72 143,33 | - | - | 2 726,87 |
| Среднее | - | 1 187 774,70 | - | 8 474 271,80 | - | - | 72 143,33 | - | - | 2 726,87 |
| Максимальное | - | 4 062 266,92 | - | 8 474 271,80 | - | - | 72 143,33 | - | - | 2 726,87 |
| 22 | Вадский муниципальный район | Минимальное | - | 131 141,93 | - | - | - | 1 497 094,01 | - | - | 85 129,12 | - |
| Среднее | - | 1 128 201,40 | - | - | - | 1 497 094,01 | - | - | 100 712,08 | - |
| Максимальное | - | 3 623 016,56 | - | - | - | 1 497 094,01 | - | - | 139 958,05 | - |
| 23 | Варнавинский муниципальный район | Минимальное | - | 26 652,21 | 159 812,90 | 324 656,50 | - | - | - | 415 170,20 | 66 371,86 | - |
| Среднее | - | 36 868,90 | 159 812,90 | 324 656,50 | - | - | - | 415 170,20 | 66 371,86 | - |
| Максимальное | - | 46 641,38 | 159 812,90 | 324 656,50 | - | - | - | 415 170,20 | 66 371,86 | - |
| 24 | Вачский муниципальный район | Минимальное | - | 49 684,48 | - | 631 294,16 | - | - | - | - | - | - |
| Среднее | - | 773 119,18 | - | 631 294,16 | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное | - | 2 981 623,44 | - | 631 294,16 | - | - | - | - | - | - |
| 25 | Ветлужский муниципальный район | Минимальное | - | 159 258,75 | 95 887,74 | 99 894,31 | - | - | 72 143,33 | - | 72 143,33 | 2 449,56 |
| Среднее | - | 1 295 656,19 | 95 887,74 | 99 894,31 | - | - | 72 143,33 | - | 73 586,19 | 2 449,56 |
| Максимальное | - | 3 430 254,82 | 95 887,74 | 99 894,31 | - | - | 72 143,33 | - | 76 471,92 | 2 449,56 |
| 26 | Вознесенский муниципальный район | Минимальное | - | 476 495,56 | - | - | 1 325 689,42 | - | 77 914,79 | 741 375,36 | - | - |
| Среднее | - | 744 524,31 | - | - | 1 325 689,42 | - | 78 636,23 | 741 375,36 | - | - |
| Максимальное | - | 1 072 115,01 | - | - | 1 325 689,42 | - | 79 357,66 | 741 375,36 | - | - |
| 27 | Володарский муниципальный район | Минимальное | 948 925,11 | 17 991,04 | 14 937 946,24 | 249 735,77 | - | - | 14 428,67 | 296 550,14 | 1 071 884,88 | - |
| Среднее | 3 683 337,22 | 827 874,37 | 14 937 946,24 | 7 312 389,72 | - | - | 44 247,91 | 296 550,14 | 6 128 304,91 | - |
| Максимальное | 10 541 029,94 | 3 958 106,23 | 14 937 946,24 | 21 437 697,62 | - | - | 72 143,33 | 296 550,14 | 7 468 973,12 | - |
| 28 | Воротынский муниципальный район | Минимальное | - | 402 476,74 | - | - | - | - | - | - | 72 143,33 | 3 066,77 |
| Среднее | - | 888 443,24 | - | - | - | - | - | - | 72 143,33 | 3 066,77 |
| Максимальное | - | 2 083 628,09 | - | - | - | - | - | - | 72 143,33 | 3 066,77 |
| 29 | Воскресенский муниципальный район | Минимальное | - | 15 032,34 | - | - | - | 149 709,40 | 23 085,86 | - | - | - |
| Среднее | - | 177 796,03 | - | - | - | 149 709,40 | 47 614,60 | - | - | - |
| Максимальное | - | 1 912 271,18 | - | - | - | 149 709,40 | 72 143,33 | - | - | - |
| 30 | Гагинский муниципальный район | Минимальное | - | 422 391,17 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Среднее | - | 893 644,34 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное | - | 2 289 385,32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31 | Городецкий муниципальный район | Минимальное | 474 462,56 | 7 403,39 | 159 812,90 | 74 920,73 | 713 832,76 | - | 17 314,40 | 148 275,07 | 14 428,67 | - |
| Среднее | 2 579 890,15 | 33 415,86 | 159 812,90 | 293 261,15 | 1 267 417,35 | - | 69 353,79 | 518 962,75 | 74 635,55 | - |
| Максимальное | 4 744 625,55 | 74 033,93 | 159 812,90 | 499 471,54 | 2 039 522,18 | - | 89 457,72 | 993 442,98 | 129 857,99 | - |
| 32 | Дальнеконстантиновский муниципальный район | Минимальное | - | 12 843,16 | - | 891 802,17 | - | - | 72 143,33 | - | 445 901,09 | - |
| Среднее | - | 381 034,99 | - | 891 802,17 | - | - | 72 143,33 | - | 445 901,09 | - |
| Максимальное | - | 3 099 916,84 | - | 891 802,17 | - | - | 72 143,33 | - | 445 901,09 | - |
| 33 | Дивеевский муниципальный район | Минимальное | 7 784 369,65 | 140 830,59 | - | 363 545,26 | 12 099 246,27 | 748 547,01 | 813 771,93 | - | 242 363,50 | - |
| Среднее | 14 260 477,11 | 523 485,09 | - | 496 845,19 | 12 099 246,27 | 748 547,01 | 5 018 437,71 | - | 242 363,50 | - |
| Максимальное | 19 428 322,38 | 5 247 189,47 | - | 630 145,11 | 12 099 246,27 | 748 547,01 | 12 037 064,31 | - | 242 363,50 | - |
| 34 | Княгининский муниципальный район | Минимальное | - | 40 061,91 | 169 401,67 | 74 920,73 | - | - | 93 786,32 | 36 161 415,84 | 22 354 329,79 | - |
| Среднее | - | 317 841,43 | 169 401,67 | 74 920,73 | - | - | 93 786,32 | 36 161 415,84 | 22 354 329,79 | - |
| Максимальное | - | 3 110 531,76 | 169 401,67 | 74 920,73 | - | - | 93 786,32 | 36 161 415,84 | 22 354 329,79 | - |
| 35 | Ковернинский муниципальный район | Минимальное | - | 31 369,22 | - | 1 748 242,13 | - | 748 547,01 | 108 033,81 | 3 909 115,10 | 312 729,21 | 2 773,09 |
| Среднее | - | 754 118,48 | - | 4 785 869,94 | - | 748 547,01 | 5 203 543,13 | 71 278 424,53 | 312 729,21 | 2 773,09 |
| Максимальное | - | 3 468 764,05 | - | 7 823 497,74 | - | 748 547,01 | 33 612 620,48 | 138 647 733,96 | 312 729,21 | 2 773,09 |
| 36 | Краснобаковский муниципальный район | Минимальное | - | 61 962,66 | - | 126 990,58 | - | - | 86 571,99 | - | 317 476,46 | - |
| Среднее | - | 348 127,74 | - | 724 523,02 | - | - | 86 571,99 | - | 317 476,46 | - |
| Максимальное | - | 1 273 398,10 | - | 1 411 625,57 | - | - | 86 571,99 | - | 317 476,46 | - |
| 37 | Краснооктябрьский муниципальный район | Минимальное | - | 144 286,65 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Среднее | - | 2 501 001,48 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное | - | 4 857 716,31 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38 | Кстовский муниципальный район | Минимальное | 237 231,28 | 7 244,18 | 157 595,21 | 249 735,77 | 611 856,65 | 748 547,01 | 53 206,62 | 741 375,36 | 66 977,96 | 8 777,60 |
| Среднее | 1 311 888,97 | 1 274 937,69 | 917 557,40 | 78 946 480,29 | 611 856,65 | 1 928 431,08 | 312 952,67 | 106 018 531,47 | 255 513,46 | 15 518,79 |
| Максимальное | 4 507 394,27 | 14 952 128,62 | 2 964 991,03 | 348 860 324,27 | 611 856,65 | 6 624 545,08 | 1 674 248,52 | 211 295 687,57 | 494 476,82 | 17 204,09 |
| 39 | Лукояновский муниципальный район | Минимальное | - | 226 488,56 | - | 4 014 792,48 | - | 179 651,28 | 137 072,32 | - | - | - |
| Среднее | - | 1 451 956,59 | - | 4 014 792,48 | - | 179 651,28 | 137 072,32 | - | - | - |
| Максимальное | - | 4 000 906,81 | - | 4 014 792,48 | - | 179 651,28 | 137 072,32 | - | - | - |
| 40 | Лысковский муниципальный район | Минимальное | - | 3 701,70 | - | 19 978,86 | - | - | 17 314,40 | 222 412,61 | 15 871,53 | - |
| Среднее | - | 63 962,92 | - | 258 476,52 | - | - | 59 157,53 | 644 996,56 | 39 318,11 | - |
| Максимальное | - | 631 118,03 | - | 499 471,54 | - | - | 121 200,79 | 1 067 580,51 | 72 143,33 | - |
| 41 | Павловский муниципальный район | Минимальное | 237 231,28 | 13 156,00 | 159 812,90 | 249 735,77 | 12 214 744,46 | - | 14 428,67 | - | 513 922,83 | 6 470,54 |
| Среднее | 2 451 389,87 | 1 438 139,80 | 159 812,90 | 3 413 560,21 | 18 322 116,69 | - | 63 486,13 | - | 4 191 410,80 | 6 470,54 |
| Максимальное | 4 744 625,55 | 11 442 702,84 | 159 812,90 | 9 156 908,02 | 24 429 488,92 | - | 137 072,32 | - | 8 241 217,22 | 6 470,54 |
| 42 | Пильнинский муниципальный район | Минимальное | - | 223 020,46 | - | 249 735,77 | - | 1 497 094,01 | 866 707,47 | - | 773 369,74 | - |
| Среднее | - | 660 241,64 | - | 249 735,77 | - | 1 497 094,01 | 866 707,47 | - | 773 369,74 | - |
| Максимальное | - | 1 858 503,87 | - | 249 735,77 | - | 1 497 094,01 | 866 707,47 | - | 773 369,74 | - |
| 43 | Починковский муниципальный район | Минимальное | - | 237 759,14 | - | - | - | - | 361 899,30 | - | 361 899,30 | - |
| Среднее | - | 888 112,23 | - | - | - | - | 2 745 837,10 | - | 361 899,30 | - |
| Максимальное | - | 1 605 927,39 | - | - | - | - | 13 592 679,51 | - | 361 899,30 | - |
| 44 | Сергачский муниципальный район | Минимальное | 2 372 312,78 | 441 682,38 | - | - | - | - | 101 000,66 | - | 72 143,33 | - |
| Среднее | 2 372 312,78 | 2 751 139,43 | - | - | - | - | 101 000,66 | - | 72 143,33 | - |
| Максимальное | 2 372 312,78 | 5 869 454,90 | - | - | - | - | 101 000,66 | - | 72 143,33 | - |
| 45 | Сеченовский муниципальный район | Минимальное | - | 117 065,43 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Среднее | - | 698 158,50 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное | - | 2 183 525,29 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 46 | Сосновский муниципальный район | Минимальное | - | 30 117,75 | 73 513,93 | 49 947,15 | - | - | 72 143,33 | 741 375,36 | - | - |
| Среднее | - | 506 764,35 | 73 513,93 | 274 709,35 | - | - | 72 143,33 | 741 375,36 | - | - |
| Максимальное | - | 1 622 949,21 | 73 513,93 | 424 550,81 | - | - | 72 143,33 | 741 375,36 | - | - |
| 47 | Спасский муниципальный район | Минимальное | - | 72 083,49 | - | - | - | 748 547,01 | - | - | 89 457,72 | - |
| Среднее | - | 1 219 403,00 | - | - | - | 748 547,01 | - | - | 89 457,72 | - |
| Максимальное | - | 4 509 092,61 | - | - | - | 748 547,01 | - | - | 89 457,72 | - |
| 48 | Тонкинский муниципальный район | Минимальное | - | 37 757,30 | - | - | - | 299 418,80 | - | - | 314 389,74 | - |
| Среднее | - | 37 757,30 | - | - | - | 299 418,80 | - | - | 531 468,38 | - |
| Максимальное | - | 37 757,30 | - | - | - | 299 418,80 | - | - | 748 547,01 | - |
| 49 | Тоншаевский муниципальный район | Минимальное | - | 280 502,79 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Среднее | - | 700 191,92 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное | - | 1 705 741,78 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 50 | Уренский муниципальный район | Минимальное | - | 20 370,85 | 35 158,84 | - | 1 019 761,09 | - | 72 143,33 | 919 305,44 | 14 428,67 | - |
| Среднее | - | 833 165,27 | 35 158,84 | - | 1 019 761,09 | - | 72 143,33 | 919 305,44 | 52 905,11 | - |
| Максимальное | - | 8 231 040,52 | 35 158,84 | - | 1 019 761,09 | - | 72 143,33 | 919 305,44 | 72 143,33 | - |
| 51 | Шарангский муниципальный район | Минимальное | - | 299 571,37 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Среднее | - | 438 715,61 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Максимальное | - | 577 859,84 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 52 | Шатковский муниципальный район | Минимальное | - | 165 545,80 | - | - | - | - | 85 129,12 | 36 156 142,16 | - | - |
| Среднее | - | 745 339,56 | - | - | - | - | 111 100,72 | 36 156 142,16 | - | - |
| Максимальное | - | 2 120 492,57 | - | - | - | - | 137 072,32 | 36 156 142,16 | - | - |

4.3. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости

При проверке качества процессов определения кадастровой стоимости была проведена выборочная проверка индивидуальных расчетов и моделей определения кадастровой стоимости.

По итогам проведенной проверки результаты, полученные в ходе выборочной проверки, совпали с результатами определения кадастровой стоимости в пределах округления итогового значения.

Таким образом, учитывая вышеприведенные мероприятия, можно сделать вывод, что работы по проверке качества процессов определения кадастровой стоимости проведены в полном объеме, процедура проверки соответствует требованиям Методических указаний.

5. Приложения.

Приложение 1. Исходные данные

* Приложение 1.1. Копия решения о проведении ГКО;
* Приложение 1.2. Результаты сбора и обработки информации;
* Приложение 1.3. Перечень ОН, подлежащих ГКО;
* Приложение 1.4 Результаты обработки информации, содержащейся в перечне;
* Приложение 1.5 Информация о характеристиках ОН;
* Приложение 1.6 Исходные данные, использованные для определения значений ЦОФ;
* Приложение 1.7 Результаты сбора информации о рынке ОН;
* Приложение 1.8 Организационная схема проведения работ;

Приложение 2. Результаты определения КС

* Приложение 2.1. Сведения о ЦОФ, использованных при определении КС;
* Приложение 2.2. Результаты оценочного зонирования;
* Приложение 2.3. Результаты группировки ОН;
* Приложение 2.4. Обоснование использованных моделей;
* Приложение 2.5. Сведения о способе определения КС;
* Приложение 2.6. Сведения о величине КС

Приложение 3. Сведения о результатах определения КС ОН индивидуально

Приложение 4. Справка, содержащая информацию о замечаниях

Приложение 5. Файлы в формате XML

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

1. Государственный контракт №210467 от 20.05.2019 г. на оказание услуг по предоставлению (передаче) неисключительных (пользовательских) прав и техническому сопровождению лицензионного программного обеспечения для государственной кадастровой оценки земельных участков всех категорий и объектов капитального строительства [↑](#footnote-ref-1)
2. Доклад социально-экономическое положение России: январь-декабрь 2018г / Росстат. – [Электронный ресурс]. URLhttp://www.gks.ru/free\_doc/doc\_2018/social/osn-12-2018.pdf [↑](#footnote-ref-2)
3. Картина экономики. Январь 2019 года / Минэкономразвития России. - [Электронный ресурс]. URL <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b> [↑](#footnote-ref-3)
4. Нижегородская область – Общая информация / Законодательное собрание Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<http://www.zsno.ru/ru/obl/common/> [↑](#footnote-ref-4)
5. Геополитическое положение / Правительство Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<https://government-nnov.ru/?id=1656> [↑](#footnote-ref-5)
6. Нижегородская область – Общая информация / Законодательное собрание Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<http://www.zsno.ru/ru/obl/common/> [↑](#footnote-ref-6)
7. Общая информация о Нижегородской области / Инвестиционный портал Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://nn-invest.com/about/information-about-the-region/> [↑](#footnote-ref-7)
8. Экономика / Правительство Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://government-nnov.ru/?id=1458> [↑](#footnote-ref-8)
9. Приказ государственно-правового департамента Нижегородской области от 15.01.2019 N 3-од «Об утверждении Реестра административно-территориальных образований, городских и сельских населенных пунктов Нижегородской области» / Государственно - Правовой департамент Нижегородской области - [Электронный ресурс]. URL: <https://gpd.government-nnov.ru/?id=159530> [↑](#footnote-ref-9)
10. Показатели развития Нижегородской области 2018 год/ Инвестиционный портал Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://nn-invest.com/about/information-about-the-region/results-of-social-and-economic-development/2018/> [↑](#footnote-ref-10)
11. Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области в сравнении с Российской Федерацией / Министерство экономического развития и инвестиций Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://minec.government-nnov.ru/?id=94145> [↑](#footnote-ref-11)
12. Экономика /Правительство нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://government-nnov.ru/?id=1458> [↑](#footnote-ref-12)
13. Основные тенденции изменения уровня жизни населения Нижегородской области в 2018 году. Мониторинг основных показателей /Официальный сайт Правительство нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL: <https://government-nnov.ru/?id=60380&&download>= [↑](#footnote-ref-13)
14. Демографическая обстановка в Нижегородской области за январь - декабрь 2018 года.Мониторинг основных показателей/ Правительство нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:<https://government-nnov.ru/?id=60384&&download>= [↑](#footnote-ref-14)
15. Доклад социально-экономическое положение Нижегородской области. Январь- декабрь 2018./ Официальный сайт Федеральная служба государственной статистики Нижегородской области – [Электронный ресурс]. URL:

    http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_ts/nizhstat/ru/publications/official\_publications/electronic\_versions/ [↑](#footnote-ref-15)
16. Источники информации:

    Статья «Темпы роста ввода жилья в Ниженм Новгороде к 2019 году» / Сайт агентства недвижимости «Монолит» -[Электронный ресурс]. URL:<https://monolitestate.com/o-kompanii/novosti/tempyi-rosta-vvoda-zhilya-v-nizhnem-novgorode-k-2019-godu.html>

    Статья «Суперуспешный 2018-й позади. Что ждет рынок жилой недвижимости?» / [Деловой квартал](https://nn.dk.ru/) / [Новости](https://nn.dk.ru/news)-[Электронный ресурс]. URL:<https://nn.dk.ru/news/trendy-na-rynke-zhilya-v-2018-godu-rekordy-prodazh-v-2019-uhod-igrokov-s-rynka-237118145>

    Анализ рынка готового жилья за сентябрь 2018 года, подготовленный ООО «Компания «Оценочный стандарт», директор Захаров Константин Владимирович / Сайт «Нижегородское отделение РОО» -[Электронный ресурс]. URL: <http://roo.nnov.ru/analiz.html>

    Анализ рынка коммерческой недвижимости города Нижнего Новгорода, Январь 2018 года. / Сайт «Консалтинг центр Санино» -[Электронный ресурс]. URL: <http://www.soveto.ru/catdocs/1779/1806> [↑](#footnote-ref-16)
17. Источник информации: «Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра жилья на первичном и вторичном рынках в разрезе городских округов и муниципальных районов» (административных центров) Нижегородской области за 2018 год (https://depgrad.government-nnov.ru/?id=157306) [↑](#footnote-ref-17)
18. Источник информации: Живем в России. Журнал для собственников недвижимости в России (http://zhivemvrossii.com/pomeshhenie/vidi-nejilih.html) [↑](#footnote-ref-18)
19. ## ADR — Averagedailyrate - показатель для расчета эффективности работы гостиницы. Показывает среднюю стоимость номера за некий промежуток времени. Показатель получается за счет деления чистой выручки от продаж номерного фонда (после вычета скидок, косвенных налогов, стоимости завтраков и т.п.) на общее количество проданных за рассматриваемый период номеров.

    [↑](#footnote-ref-19)
20. ## Источник информации: «Операционные показатели отелей Нижнего Новгорода за 2018 год» (https://hoteladvisors.ru/blog-2/Operatsionnye-pokazateli-oteley-Nizhnego-Novgoroda-za-2018-god/).

    [↑](#footnote-ref-20)
21. Показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы без использования региональных коэффициентов [↑](#footnote-ref-21)
22. Свод правил СП 118.13330.2012\* «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 г. N 635/10) (с изменениями и дополнениями) [↑](#footnote-ref-22)
23. Свод правил СП 118.13330.2012\* «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29 декабря 2011 г. N 635/10) (с изменениями и дополнениями) [↑](#footnote-ref-23)
24. Источник информации: Справочники серии «Справочник оценщика», разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» [↑](#footnote-ref-24)
25. В данном случае СМР включают ПИР. Далее под рассматриваемой величиной будут пониматься затраты на строительство. [↑](#footnote-ref-25)
26. Источник информации: Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2019 (выпуск 106), раздел 2.2.1. [↑](#footnote-ref-26)
27. Источник информации: Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2019 (выпуск 106), раздел 2.2.1. [↑](#footnote-ref-27)
28. Источник информации: Бюллетень «Индексы цен в строительстве», январь 2019 (выпуск 106), раздел 2.2.1. [↑](#footnote-ref-28)
29. Статистический бюллетень Банка России №2 (309) / Официальный сайт Центральный Банк РФ – [Электронный ресурс] URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/15751/Bbs1902r.pdf [↑](#footnote-ref-29)
30. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» / Официальный сайт Министерство экономического развития Российской Федерации – [Электронный ресурс]. URL: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101> [↑](#footnote-ref-30)
31. 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. [↑](#footnote-ref-31)
32. ## Статистический сборник "Регионы России. Социально-экономические показатели - 2018 г.» / Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики/  [Официальная статистика](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/) \ [Публикации](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/) \ Каталог публикаций– [Электронный ресурс]. URL:

    <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156> [↑](#footnote-ref-32)
33. В рамках настоящего отчета объектами оценки являются объекты незавершенного строительства. В соответствии с Методическими указаниями кадастровая стоимость данных объектов определяется с учетом степени готовности, в связи с чем, проведение анализа на основе удельных показателей кадастровой стоимости может привести к некорректным результатам. Учитывая изложенное, Исполнителем было принято решение о проведении анализа результатов на основании данных о полной кадастровой стоимости с учетом степени готовности объекта. [↑](#footnote-ref-33)
34. В рамках настоящего отчета объектами оценки являются объекты незавершенного строительства. В соответствии с Методическими указаниями кадастровая стоимость данных объектов определяется с учетом степени готовности, в связи с чем, проведение анализа на основе удельных показателей кадастровой стоимости может привести к некорректным результатам. Учитывая изложенное, Исполнителем было принято решение о проведении анализа результатов на основании данных о полной кадастровой стоимости с учетом степени готовности объекта. [↑](#footnote-ref-34)