|  |  |
| --- | --- |
|  | **БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**  **В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**  **«БЮРО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»** |

**ПРОЕКТ ОТЧЕТА № 01-23 от 07.08.2023 г.**

**«Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Вологодской области по состоянию на 01.01.2023 года».**

И.о. директора БУ ВО «Бюро кадастровой

оценки и технической инвентаризации» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Ю. Селименков

Ведущий специалист по определению

кадастровой стоимости БУ ВО «Бюро кадастровой

оценки и технической инвентаризации» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Богомолов

Ведущий специалист по определению

кадастровой стоимости БУ ВО «Бюро кадастровой

оценки и технической инвентаризации» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Н. Милюкова

**г. Вологда,**

**2023 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[**1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА** 4](#_Toc142302032)

[**1.1. Основные термины, используемые в Отчете, и их определения** 4](#_Toc142302033)

[**1.1.1. Перечень терминов и их определения** 4](#_Toc142302034)

[**1.1.2. Перечень сокращений, использованных в Отчете:** 9](#_Toc142302035)

[**1.2. ВВОДНАЯ ГЛАВА** 11](#_Toc142302036)

[**1.2.1. Реквизиты Отчета** 11](#_Toc142302037)

[**1.2.2. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка** 11](#_Toc142302038)

[**1.2.3. Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки** 11](#_Toc142302039)

[**1.2.4. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты** 11](#_Toc142302040)

[**1.2.4.1. Перечень нормативно-правовых документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости** 11](#_Toc142302041)

[**1.2.4.2. Перечень документов, полученных Исполнителем в рамках ч. 6 ст. 12 и ч. 5 ст. 14 Закона о государственной кадастровой оценке.** 12](#_Toc142302042)

[**1.2.4.3. Список использованных для целей Отчета источников информации.** 16](#_Toc142302043)

[**1.2.4.3.1. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен** 18](#_Toc142302044)

[**1.2.5. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе такого бюджетного учреждения** 19](#_Toc142302045)

[**1.2.6. Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка** 21](#_Toc142302046)

[**1.2.7. Сведения об общем количестве объектов недвижимости, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - Перечень), а также о количестве объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, в разрезе видов объектов недвижимости** 21](#_Toc142302047)

[**1.2.8. Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости** 33](#_Toc142302048)

[**1.2.9. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости** 33](#_Toc142302049)

[**1.2.9.1. Общие допущения** 33](#_Toc142302050)

[**1.2.9.2. Допущения, касающиеся информации об объектах оценки** 35](#_Toc142302051)

[**1.2.9.3. Допущения, касающиеся информации об объектах - аналогах** 37](#_Toc142302052)

[**1.2.9.4. Допущения, касающиеся характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости объектов оценки** 37](#_Toc142302053)

[**1.2.9.5. Допущения, касающиеся группировки объектов оценки** 43](#_Toc142302054)

[**1.2.9.6. Допущения, касающиеся моделирования** 49](#_Toc142302055)

[**1.2.9.7. Допущения, касающиеся результатов оценки** 50](#_Toc142302056)

[**1.3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА** 50](#_Toc142302057)

[**1.3.1. Анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость)** 50](#_Toc142302058)

[**1.3.1.1. Социально-экономическое состояние РФ** 51](#_Toc142302059)

[**1.3.1.2. Социально-экономическое состояние Вологодской области** 62](#_Toc142302060)

[**1.3.1.2.1. Общая характеристика Вологодской области** 62](#_Toc142302061)

[**1.3.1.2.1.1. Административно-территориальное устройство Вологодской области** 64](#_Toc142302062)

[**1.3.1.2.2. Анализ социально-экономического состояния и тенденции развития Вологодской области** 95](#_Toc142302063)

[**1.3.1.2.3. Информация об экологической ситуации в регионе** 103](#_Toc142302064)

[**1.3.1.3. Анализ информации о рынке объектов недвижимости Вологодской области** 116](#_Toc142302065)

[**1.3.1.3.1. Сбор и обработка рыночной информации** 116](#_Toc142302066)

[**1.3.1.3.2. Анализ затрат на подключения инженерных сетей** 119](#_Toc142302067)

[**1.3.1.3.3. Анализ сделок (предложений), осуществленных органами местного самоуправления** 145](#_Toc142302068)

[**1.3.1.3.4. Анализ данных, полученных от Федеральной Службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картографии (Росреестра) Вологодской области** 148](#_Toc142302069)

[**1.3.1.3.5. Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена** 150](#_Toc142302070)

[**1.3.1.3.6. Сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости** 153](#_Toc142302071)

[**1.3.1.3.7. Анализ данных, полученных из открытых источников, а также баз данных организаций, оказывающих услуги по сопровождению сделок с недвижимым имуществом** 155](#_Toc142302072)

[**1.3.1.3.8. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них** 197](#_Toc142302073)

[**1.3.1.3.9. Анализ информации о значениях ценообразующих факторов на полноту, достоверность и непротиворечивость** 199](#_Toc142302074)

[**1.3.2. Описание и обоснование подходов к выбору объекта недвижимости, основные характеристики вида использования которого (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующем сегменте рынка, в целях проведения оценочного зонирования** 201](#_Toc142302075)

[**1.3.3. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки** 215](#_Toc142302076)

[**1.3.4. Информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке** 238](#_Toc142302077)

[**1.3.5. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями** 249](#_Toc142302078)

[**1.3.6. Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки** 254](#_Toc142302079)

[**1.3.6.1. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом** 268](#_Toc142302080)

[**1.3.6.2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости затратным подходом** 276](#_Toc142302081)

[**1.3.7. Информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета** 320](#_Toc142302082)

[**1.4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА** 321](#_Toc142302083)

[**1.4.1. Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости** 321](#_Toc142302084)

[**2. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ** 328](#_Toc142302085)

[**Приложение №1. Исходные данные** 328](#_Toc142302086)

[**1.1.** Копия решения о проведении государственной кадастровой оценки. 328](#_Toc142302087)

[**1.2.** Результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости. 328](#_Toc142302088)

[**1.3.** Сведения об объектах недвижимости, содержащихся в Перечне. 328](#_Toc142302089)

[**1.4.** Информация о характеристиках объектов недвижимости, использованная при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимой для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации и причин ее неполучения). 328](#_Toc142302090)

[**1.5.** Исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в том числе цифровые тематические карты, картографические материалы и графические материалы, таблицы. 328](#_Toc142302091)

[**1.6.** Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость). 328](#_Toc142302092)

[**Приложение №2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.** 328](#_Toc142302093)

[**2.1.** Сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости). 328](#_Toc142302094)

[**2.2.** Результаты оценочного зонирования. 328](#_Toc142302095)

[**2.3.** Результаты группировки объектов недвижимости; Обоснование использованных при определении кадастровой стоимости моделей оценки с описанием их структуры; Сведения о способе определения кадастровой стоимости с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости. 328](#_Toc142302096)

[**2.4.** Сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально. 328](#_Toc142302097)

[**Приложение №3. Кадастровая стоимость объектов недвижимости.** 328](#_Toc142302098)

[**Приложение №4. Систематизированные сведения (файлы в формате XML, содержащие, в том числе сведения о характеристиках всех объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, использованные при определении их кадастровой стоимости; исходные данные, использованные при определении кадастровой стоимости; сведения об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости; сведения о величине кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, содержащихся в Перечне).** 328](#_Toc142302099)

[**Приложение №5. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.** 328](#_Toc142302100)

# **1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**

# **1.1. Основные термины, используемые в Отчете, и их определения**

# **1.1.1. Перечень терминов и их определения**

В этом разделе приведены основные термины, используемые в Отчете, и их определения, а также другие понятия и определения, используемые в Отчете. Данный раздел обязателен к применению в соответствии с приказом Росреестра от 14.06.2022 № П/0225 «Об установлении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки».

При проведении работ по государственной кадастровой оценке зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, на территории Вологодской области были использованы следующие основные термины и определения.

**Административно-территориальное устройство** – законодательно устанавливаемая система территориальной организации Вологодской области, обеспечивающая исполнение на территории области полномочий органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти Вологодской области. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Административно-территориальная единица** – часть территории Вологодской области в фиксированных границах, имеющая собственное наименование, статус, присвоенные в установленном действующим законодательством порядке. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

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

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

**Безрисковая ставка** – норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

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

**Вид объекта недвижимости** – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства и пр).

**Вид использования** – вид (виды) разрешенного использования или назначение объекта недвижимости, определенные (установленные) в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости (п. 2. Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Город районного значения** – городской населенный пункт, являющийся промышленным и культурным центром, с численностью населения не менее 12 тысяч человек, из которых рабочие, служащие и члены их семей составляют не менее 85 процентов. К указанной категории могут быть отнесены города с меньшей численностью населения, но имеющие важное промышленное, социально-культурное и историческое значение, перспективы экономического развития и роста численности населения. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Город областного значения** – городской населенный пункт, являющийся экономическим и культурным центром области, с численностью населения свыше 50 тысяч человек. К указанной категории могут быть отнесены города с численностью населения менее 50 тысяч человек, имеющие важное промышленное, социально-культурное и историческое значение, перспективы экономического развития и роста численности населения. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Городской населенный пункт** – город областного значения, город районного значения или поселок городского типа (рабочий, курортный или дачный). (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Государственная кадастровая оценка** – совокупность установленных ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным Законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (п. 1 ст. 3 Федерального Закона от 03.07.2016 № 237 «О государственной кадастровой оценке»).

**Группировка объектов оценки** – процесс объединения объектов недвижимости, подлежащие оценке, в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости, для целей определения кадастровой стоимости, в соответствии с главой IX «Группировка бюджетным учреждением объектов недвижимости» Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Росреестра от от 04.08.2021 № П/0336.

**Дата определения кадастровой стоимости** – дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость в соответствии с Указаниями, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке (п. 2. Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

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

**Дисконтирование** – процесс определения текущей стоимости будущего дохода.

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

**Доходный подход** – основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход применяется при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования (п. 44.3 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

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

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

**Затратный подход** – основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости (п. 44.2 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Здание** – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (статья 2, ФЗ N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

**Земельный участок** – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ).

**Индивидуальный расчет** – индивидуальный расчет для целей Указаний осуществляется путем определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке) (п. 3 и главы. VIII Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Инженерная инфраструктура** –система коммуникаций и объектов водоснабжения, канализации, тепло-, электро- и газоснабжения, связи.

**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.)

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости** – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Федеральным Законом от 03.07.2016 № 237 «О государственной кадастровой оценке» и Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке».

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

**Карта** – это построенное в картографической проекции, уменьшенное, обобщенное изображение поверхности Земли, поверхности другого небесного тела или внеземного пространства, показывающее расположенные на них объекты в определенной системе условных знаков.

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

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

**Машино-место** – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. (статья 1. ГрК РФ №190-ФЗ)

**Методология подхода (затратного, доходного, сравнительного) к оценке** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке (п. 3 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Населенный пункт** – административно-территориальная единица области, имеющая сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и являющаяся местом жительства и (или) местом пребывания. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Объект-аналог** – объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим, и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Объектом незавершенного строительства** является объект капитального строительства, возведение которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества.

**Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований** (ОКТМО)–предназначен для обеспечения систематизации и однозначной идентификации на всей территории Российской Федерации муниципальных образований и населенных пунктов, входящих в их состав, с отражением структуры и уровней территориальной организации местного самоуправления для решения задач сбора, автоматизированной обработки, представления и анализа информации в разрезе муниципальных образований в различных областях экономики, включая статистику, прогнозирование, налогообложение.

**Определение кадастровой стоимости –** предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке. (п. 2 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**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. (п. 33, п.34 Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Перечень объектов оценки** – В перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения ЕГРН обо всех объектах недвижимости (за исключением сведений об объектах недвижимости, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют отдельные сведения, предусмотренные пунктом 13 Приказа Росреестра от 6 августа 2020 г. П/0283), актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки и соответствующие решению о проведении государственной кадастровой оценки. (п.2.2, п.9 Приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости»).

**Помещение** – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (статья 2, ФЗ N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

**Поселок городского типа** (рабочий, курортный или дачный) - городской населенный пункт, на территории которого имеются промышленные организации, объекты строительства, железнодорожные узлы и другие объекты производственной инфраструктуры либо основным назначением которого является обслуживание санаторными услугами или организация летнего отдыха населения. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Район** – административно-территориальная единица области, которая объединяет в своих границах городские и сельские населенные пункты, а также земли, входящие в состав территории данной административно-территориальной единицы. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Рыночная стоимость объекта оценки** –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 (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**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.

**Сельский населенный пункт** – населенный пункт (село, деревня, поселок, хутор, местечко и другие виды сельских населенных пунктов), не отнесенный к категории городских населенных пунктов, жители которого заняты преимущественно сельскохозяйственным производством. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Сельсовет** – административно-территориальная единица области, которая объединяет в своих границах несколько сельских населенных пунктов, а также земли, входящие в состав территории данной административно-территориальной единицы. (Закон Вологодской области от 04.06.1999г. №371-ОЗ).

**Сооружение** – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (статья 2, ФЗ N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

**Сравнительный подход** – совокупность методов, основанных на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости (п. 44.1. Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Статистическая модель** – математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы) (п. 45.1. Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Типовой объект недвижимости** – объект недвижимости, основные характеристики вида использования которых (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующих сегментах рынка (п. 35. Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Удельный показатель кадастровой стоимости** – кадастровая стоимость объекта недвижимости в расчете на единицу его площади.

**Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Ценовая зона** – часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости (п. 36. Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

**Ценообразующие факторы (характеристики) объекта недвижимости** – информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объектов, иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости (п. 26.3. Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

# **1.1.2. Перечень сокращений, использованных в Отчете:**

**АПК –** агропромышленный комплекс;

**ВРИ** - вид разрешенного использования;

**ВИЗУ** – вариант использования земельного участка;

**ГКО –** государственная кадастровая оценка;

**ГНП** – населенные пункты, оцениваемые по технологии городских;

**ЕГРН** - единый государственный реестр недвижимости;

**ЕОН** – единый объект недвижимости;

**Закон о государственной кадастровой оценке -** Федеральный Закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

**ЗУ** - земельный участок;

**Исполнитель** - работник БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации», непосредственно осуществлявший определение кадастровой стоимости;

**ИЖС** – индивидуальное жилищное строительство;

**кв. м** – квадратный метр;

**км** – километр;

**КЛАДР** - классификатор адресов России;

**КС** - кадастровая стоимость;

**ЛПХ** – ведение личного подсобного хозяйства (личное подсобное хозяйство);

**МО** - муниципальное образование;

**Моделирование** – статистическое регрессионное моделирование;

**м** – метр;

**НК –** налоговый кодекс Российской Федерации;

**НП** -населенные пункты;

**НЭИ** – наиболее эффективное использование;

**ОА** - объект-аналог;

**ОКС** – объект капитального строительства;

**ОКТМО** - общероссийский классификатор территорий муниципальных образований;

**ОО** - объект оценки;

**Перечень** - перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

**ПЗЗ** – правила землепользования и застройки;

**ПКК** – публичная кадастровая карта;

**РС** – рыночная стоимость;

**РФ** – Российская Федерация;

**СНП** – населенные пункты, оцениваемые по технологии сельских;

**СНТ** – садоводческое некоммерческое товарищество;

**СПО** – специальное программное обеспечение;

**Указания** -методические указания о государственной кадастровой оценке (Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»);

**УПКС** - удельный показатель кадастровой стоимости;

**Уполномоченный орган** – Департамент имущественных отношений Вологодской области;

**ЦОФ** – ценообразующие факторы.

**Кадастровое деление** Вологодской области:

**35:24**- г. Вологда

**35:21**- г. Череповец

**35:02**- Бабаевский муниципальный округ

**35:15**- Бабушкинский муниципальный округ

**35:03**- Белозерский муниципальный округ

**35:04**- Вашкинский муниципальный район

**35:10**- Великоустюгский муниципальный округ

**35:07**- Верховажский муниципальный округ

**35:06**- Вожегодский муниципальный округ

**35:25**- Вологодский муниципальный округ

**35:01**- Вытегорский муниципальный район

**35:28**- Грязовецкий муниципальный округ

**35:20**- Кадуйский муниципальный округ

**35:05**- Кирилловский муниципальный район

**35:17**- Кичменгско-Городецкий муниципальный округ

**35:27**- Междуреченский муниципальный округ

**35:16**- Никольский муниципальный район

**35:09**- Нюксенский муниципальный округ

**35:26**- Сокольский муниципальный округ

**35:13**- Сямженский муниципальный округ

**35:08**- Тарногский муниципальный округ

**35:14**- Тотемский муниципальный округ

**35:11**- Усть-Кубинский муниципальный округ

**35:19**- Устюженский муниципальный округ

**35:12**- Харовский муниципальный округ

**35:18**- Чагодощенский муниципальный округ

**35:22**- Череповецкий муниципальный район

**35:23**- Шекснинский муниципальный район

**1.2. ВВОДНАЯ ГЛАВА**

# **1.2.1. Реквизиты Отчета**

Наименование: ОТЧЕТ № 01-23 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Вологодской области по состоянию на 01.01.2023 года».

Дата подписания (утверждение) отчета: 07.08.2023 г.

Номер: № 01-23

# **1.2.2. Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка**

Государственная кадастровая оценка, проводится на территории Вологодской области.

# **1.2.3. Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки**

В соответствии с пунктом 1 статьи 6, статьей 11 Федерального закона от 03 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, одновременно в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории субъекта Российской Федерации зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

Основанием для проведения государственной кадастровой оценки Вологодской области является:

- Приказ Департамента имущественных отношений Вологодской области от 25 мая 2022 года №53-н «О проведении государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест». (Приложение №1/1.1.)

# **1.2.4. Перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты**

# **1.2.4.1. Перечень нормативно-правовых документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости**

Конституция Российской Федерации;

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ;

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

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

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

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

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

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

Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»;

Приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. N П/0283 «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости»;

Приказ Росреестра от 14.06.2022 г. № П/0225 «Об установлении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;

Приказ Росреестра от 24.05.2021 г. № П/0216 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;

Приказ Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0278 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;

Приказ Росреестра 14.06.2022 г. № П/0226 «Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, составленных бюджетным учреждением, созданным субъектом российской федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»;

Приказ Департамента имущественных отношений Вологодской области от 04.09.2019 г. № 61-н «О некоторых вопросах реализации положений статьи 14 федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ "о государственной кадастровой оценке";

Закон Вологодской области о вопросах административно-территориального устройства Вологодской области от 04.06.1999 года № 371-ОЗ;

Постановление Правительства Вологодской области от 01.03.2010 г. № 178 "Об утверждении Реестра административно-территориальных единиц Вологодской области".

Другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки.

# **1.2.4.2. Перечень документов, полученных Исполнителем в рамках ч. 6 ст. 12 и ч. 5 ст. 14 Закона о государственной кадастровой оценке.**

Согласно п. 16. Указаний подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

В целях сбора, систематизации и накопления информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, Исполнителем направлены запросы о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации, организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации и организации, осуществлявшие до 1 января 2013 года государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости согласно списку.

1. В Департамент имущественных отношений Вологодской области:

- запрос от 12.05.2023 № 01-19/1991-КО о предоставлении перечня объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая), в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, расположенного на территории Вологодской области по состоянию на дату государственной кадастровой оценки – 01.01.2023, ответ от 23.05.2023 №014-18/3517-КО (Приложение № 1/1.2.);

2. Держателям сайтов с объявлениями (Приложение №1/1.2.):

- ООО «ИСК «ГРАДСТРОЙ» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1013-КО о разрешении на использование информации;

- Агентство недвижимости "7 этажей" запрос от 16.03.2023 № 01-19/1015-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Перспектива 24-Вологда» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1016-КО о разрешении на использование информации;

- ООО АН «Авторитет» - агентство №1 запрос от 16.03.2023 № 01-19/1017-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Гарантия» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1023-КО о разрешении на использование информации;

- Компания «Этажи-Вологда» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1024-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Олимп» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1025-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Бюро недвижимости «Моя крепость»» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1026-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Агентство недвижимости и оценки «Альтернатива»» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1030-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «АН «ТРИ-О»» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1031-КО о разрешении на использование информации;

- Агентство недвижимости «Ключ» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1032-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «КАПИТАЛ ИНВЕСТ» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1033-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «КИВИ НЕДВИЖИМОСТЬ» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1034-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Олан» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1035-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Ваша империя» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1036-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Компромисс» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1037-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Эксперт» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1038-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Вереск-риэлт» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1039-КО о разрешении на использование информации;

- Агентство недвижимости «Череповецкий дом» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1040-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «ДОМ Плюс» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1041-КО о разрешении на использование информации;

- ИП В.В. Сирота запрос от 16.03.2023 № 01-19/1042-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «Кабинет» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1045-КО о разрешении на использование информации;

- ООО «ЭЛИАНТ НЕДВИЖИМОСТЬ» запрос от 16.03.2023 № 01-19/1046-КО о разрешении на использование информации. Ответ от 20.03.2023 № 01-18/1816-КО.

3. Агентствам недвижимости запросы по сделкам купли-продажи в отношении объектов капитального строительства, расположенных на территории Вологодской области, осуществленных в 2022 году, с указанием кадастрового номера объекта капитального строительства, суммы и даты совершения сделки (Приложение №1/1.2.)

4. Печатным изданиям запросы о направлении в электронном и (или) бумажном виде архива печатных изданий за 2022 год (Приложение №1/1.2.).

5. Организаторам торгов запросы о направлении подтверждения информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации (https://torgi.gov.ru) о сделках, совершенных в отношении объектов капитального строительства, расположенных на территории Вологодской области, в разрезе муниципальных образований (Приложение №1/1.6.).

6. Начальнику Управления по вопросам миграции запрос от 30.03.2023 № 01-19/1384-КО о предоставлении информации о численности населения населенных пунктов, расположенных на территории Вологодской области по состоянию на дату государственной кадастровой оценки – 01.01.2023, ответ от 21.04.2023 № 01-18/2745-КО. (Приложение №1/1.5).

7. Руководителю территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области:

- запрос от 03.05.2023 № 01-19/1894-КО о предоставлении информации о численности населения населенных пунктов, расположенных на территории Вологодской области по состоянию на дату государственной кадастровой оценки – 01.01.2023, ответ от 11.05.2023 № 01-18/3189-КО. (Приложение №1/1.5).

- запрос от 11.05.2023 № 01-19/1970-КО о предоставлении информации по заработной плате работников организаций Вологодской области по муниципальным районам и городским округам по состоянию на дату государственной кадастровой оценки – 01.01.2023, ответ от 17.05.2023 № 01-18/3337-КО. (Приложение №1/1.5).

8. И.о. начальника Департамента строительства Вологодской области запрос от 16.03.2023 № 01-19/1063/КО о предоставлении реестра домов, расположенных на территории Вологодской области, в отношении которых на дату определения кадастровой стоимости – 01.01.2023 г. принято решение о признании таких домов аварийными, подлежащими сносу или реконструкции, ответ от03.04.2023 № 01-18/2207-КО (Приложение №1/1.4.).

9. Главам администраций муниципальных районов и городских округов Вологодской области:

- запросы об актуализации собранных ранее сведений, а также предоставление отсутствующей информации об инфраструктуре территории по муниципальным районам и округам, статистические данные за 2022 год об уровне цен потребительской корзины (руб./чел.), товарообороте на 1 человека (руб./чел.). (Приложение №1/1.5):

- Бабаевский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1245, ответ от 26.05.2023 № 1-18/3623-КО;

- Бабушкинский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1244, ответ от 24.05.2023 № 01-18/3564-КО;

- Белозерский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1243, ответ от 15.06.2023 № 01-18/4095-КО;

- Вашкинский муниципальный район от 23.03.2023 № 01-19/1242, ответ от 24.05.2023 № 01-18/3556-КО;

- Великоустюгский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1241, ответ от 12.04.2023 № 01-18/2485-КО;

- Верховажский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1240, ответ от 26.05.2023 № 01-18/3637-КО;

- Вожегодский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1239, ответ от 02.06.2023 № 01-18/3852-КО;

- Вологодский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1238, ответ от 17.04.2023 № 01-18/2628-КО;

- Вытегорский муниципальный район от 23.03.2023 № 01-19/1237, ответ от 02.06.2023 № 01-18/3825-КО;

- Грязовецкий муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1234, ответ от 19.04.2023 № 01-18/2712-КО;

- Кадуйский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1233, ответ от 25.04.2023 № 01-18/2828-КО;

- Кирилловский муниципальный район от 23.03.2023 № 01-19/1231, ответ от 31.05.2023 № 01-18/3737-КО;

- Кичменгско-Городецкий муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1232, ответ от 22.04.2023 № 01-18/2915-КО;

- Междуреченский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1230, ответ от 16.05.2023 № 01-18/3301-КО;

- Никольский муниципальный район от 23.03.2023 № 01-19/1229, ответ от 19.05.2023 № 01-18/3458-КО;

- Нюксенский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1228, ответ от 24.04.2023 № 01-18/2798-КО;

- Сокольский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1227, ответ от 24.05.2023 № 01-18/3557-КО;

- Сямженский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1226, ответ от 07.04.2023 № 01-18/2378-КО;

- Тарногский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1225, ответ от 24.04.2023 № 01-18/2799-КО;

- Тотемский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1224, ответ от 19.05.2023 № 01-18/3456-КО;

- Усть-Кубинский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1223, ответ от 14.04.2023 № 01-18/2588-КО;

- Устюженский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1222, ответ от 25.05.2023 № 01-18/3566-КО;

- Харовский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1221, ответ от 12.04.2023 № 01-18/2509-КО;

- Чагодощенский муниципальный округ от 23.03.2023 № 01-19/1220, ответ от 05.04.2023 № 01-18/2287-КО;

- Череповецкий муниципальный район от 23.03.2023 № 01-19/1219, ответ от 19.04.2023 № 01-18/2709-КО;

- Шекснинский муниципальный район от 23.03.2023 № 01-19/1218, ответ от 05.05.2023 № 01-18/3106-КО;

- Город Вологда от 23.03.2023 № 01-19/1236, ответ от 14.04.2023 №01-18/2568-КО;

город Череповец от 23.03.2023 № 01-19/1235, ответ от 21.04.2023 № 01-18/2757-КО.

- запросы об уточнении сведений в отношении отсутствующих характеристик объектов оценки (Приложение №1/1.4):

- Бабаевский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1349-КО, ответ от 26.05.2023 № 01-18/3624-КО;

- Бабушкинский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1362-КО, ответ от 18.04.2023 № 01-18/2644-КО;

- Белозерский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1350-КО, ответ от 18.04.2023 № 01-18/2645-КО;

- Вашкинский муниципальный район от 29.03.2023 № 01-19/1351-КО, ответ от 15.05.2023 № 01-18/3278-КО;

Великоустюгский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1357-КО, ответ от 24.04.2023 № 01-18/2800-КО;

- Верховажский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1354-КО, ответ от 26.05.2023 № 01-18/3638-КО;

- Вожегодский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1353-КО, ответ от 05.06.2023 № 01-18/3852-КО;

- Вологодский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1372-КО, ответ 18.04.2023 № 01-18/2675-КО;

- Вытегорский муниципальный район от 29.03.2023 № 01-19/1348-КО, ответ от 11.04.2023 № 01-18/2456-КО;

- Грязовецкий муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1375-КО, ответ от 15.06.2023 № 01-18/4096-КО;

- Кадуйский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1367-КО, ответ от 25.04.2023 № 01-18/2865-КО;

- Кирилловский муниципальный район от 29.03.2023 № 01-19/1352-КО, ответ от 05.05.2023 № 01-18/3112-КО;

- Кичменгско-Городецкий муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1364-КО, ответ 02.05.2023 01-18/2965-КО;

- Междуреченский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1374-КО, ответ от 11.05.2023 № 01-18/3173-КО;

- Никольский муниципальный район от 29.03.2023 № 01-19/1363-КО, ответ от 15.05.2023 № 01-18/36272-КО;

- Нюксенский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1356-КО , ответ от 02.05.2023 № 01-18/2967-КО;

- Сокольский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1373-КО, ответ от 20.04.2023 № 01-18/2723-КО;

- Сямженский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1360-КО, ответ от 03.05.2023 № 01-18/3012-КО;

- Тарногский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1355-КО, ответ 16.05.2023 № 01-18/3303-КО;

- Тотемский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1361-КО, ответ от 12.04.2023 № 01-18/2484-КО;

- Усть-Кубинский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1358-КО, ответ от 17.04.2023 № 01-18/2629-КО;

- Устюженский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1366-КО, ответ от 25.05.2023 № 01-18/3567-КО;

- Харовский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1359-КО, ответ от 19.05.2023 № 01-18/3455-КО;

- Чагодощенский муниципальный округ от 29.03.2023 № 01-19/1365-КО, ответ от 29.05.2023 № 01-18/3659-КО;

- Череповецкий муниципальный район от 29.03.2023 № 01-19/1369-КО, ответ от 12.04.2023 № 01-18/2503-КО;

- Шекснинский муниципальный район от 29.03.2023 № 01-19/1370-КО, ответ от 16.05.2023 № 01-18/3302-КО;

- Город Вологда от 29.03.2023 № 01-19/1371-КО, ответ от 24.04.2023 № 01-18/2778-КО;

- город Череповец от 29.03.2023 № 01-19/1368-КО, ответ от 27.04.2023, 02.05.2023 № 01-18/2917-КО, № 01-18/2966-КО.

# **1.2.4.3. Список использованных для целей Отчета источников информации.**

-Официальный сайт «Министерство экономического развития Российской Федерации» http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring;

- Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

- Официальный сайт Администрации Вологодской области www.vologda-oblast;

-Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области rosreestr.ru;

-Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области. Сайт http://vologdastat.gks.ru;

- Информация от администраций муниципальных районов Вологодской области;

Общероссийские интернет-порталы:

- Публичная кадастровая карта (maps.rosreestr.ru);

- Википедия https://ru.wikipedia.org/;

- Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости»;

- www.torgi.gov.ru;

- www.avito.ru;

- www.cian.ru;

- www.nedvizhimost.mitula.ru;

- www.superrielt.ru;

- www.move.ru;

- www.rosrealt.ru;

- www.agenterra.ru;

- www.qp.ru;

- www.domofond.ru;

- www.realty.yandex.ru;

- www.vologda.mirkvartir.ru;

- https://agroserver.ru;

- https://youla.ru;

- https://statrielt.ru/.

Региональные и муниципальные печатные издания:

- газета "Авангард";

- газета "Белозерье";

- газета "Борьба";

- газета "Волна";

- газета "Восход";

- газета "Вперед";

- газета "Городокъ";

- газета "Заря Севера»;

- газета "Звезда";

- газета "Искра";

- газета "Кокшеньга";

- газета "Красное знамя";

- газета "Маяк";

- газета "Медиа-центр";

- газета "Междуречье";

- газета "Наша жизнь";

- газета "Наше время";

- газета "Новая жизнь";

- газета "Новый день";

- газета "ВВ";

- газета "Знамя";

- газета "Северная новь";

- газета "Сельская новь";

- газета "Сельская правда";

- газета "Советская мысль";

- газета "Сокольская правда";

- газета "Тотемские вести";

- газета "Устюжаночка";

-Сайт «Индикаторы рынка недвижимости» (http://www.irn.ru);

-Сайт «РосРиэлт-Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru);

- Архив сайта Авито https://ruads.org/ или https://avito.io/;

- Официальный сайт Национальной единой риэлторской сети (http://news[.](http://news.ners.ru/)ners[.](http://news.ners.ru/)ru[/](http://news.ners.ru/));

- Яндекс карты (http://maps.yandex.ru/);

- 2 ГИС (http://2gis.ru/);

- Гугл карты (https://www.google.ru/maps.ru);

- Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. (Приложение №5);

- Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2023. (Приложение №5);

- Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. (Приложение №5);

- Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. (Приложение №5);

- Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2023. (Приложение №5);

- Официальный сайт информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016) на 01.01.2023г. (https://statrielt.ru/). (Приложение №5);

Все прочие источники информации, использованные при написании Отчета, приведены далее в тексте отчета.

# **1.2.4.3.1. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен**

- Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. (Приложение №5);

- Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2023. (Приложение №5);

- Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. (Приложение №5);

- Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. (Приложение №5);

- Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2023. (Приложение №5);

- Официальный сайт информационного портала недвижимости некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Свидетельство Министерства юстиции Российской Федерации № 1165200050510 от 24.02.2016) на 01.01.2023г. (https://statrielt.ru/). (Приложение №5);

- Декларации о характеристиках объектов недвижимости. Содержащие персональные данные о правообладателях объектов недвижимости. (Приложение №5);

- Сведения Перечня объектов реестра границ ЕГРН (Приложение №5);

- Информация о зарегистрированных сделках по объектам недвижимости за 2022 г. (Приложение №5).

# **1.2.5. Сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, о руководителе такого бюджетного учреждения**

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

*Таблица 1. Сведения о бюджетном учреждении, руководителе бюджетного учреждения*

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование параметров** | **Описание, значение параметров** |
| Полное наименование | Бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» |
| Сокращенное наименование | БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» |
| ИНН | 3525417174 |
| КПП | 352501001 |
| ОГРН | 1173525039808 |
| Дата присвоения ОГРН | 18 декабря 2017 г.160022, г. Вологда, Пошехонское шоссе, д.11 |
| Почтовый адрес (с индексом) | 160022, г. Вологда, Пошехонское шоссе, д.11 |
| Адрес местонахождения | 160022, г. Вологда, Пошехонское шоссе, д.11 |
| Адрес эл. почты | infovologda@bko.gov35.ru |
| Адрес интернет-сайта | http://bko.gov35.ru/ |
| Телефон / Факс | 8(8172) 71-40-30 / 71-55-33 |
| Должность руководителя | Исполняющий обязанности директора |
| ФИО руководителя | Селименков Роман Юрьевич |
| Количество в штате работников, имеющих право подписи отчета о кадастровой стоимости | 3 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование параметров** | **Описание, значение параметров** |
| **Фамилия, имя, отчество** | **Селименков Роман Юрьевич** |
| Должность | Начальник отдела государственной кадастровой оценки БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» |
| Местонахождение | 160022, г. Вологда, Пошехонское шоссе, д.11 |
| Информация о высшем образовании | Диплом ВСА 0283482, рег. № 4135 от 23 июня 2006г., выдан ФГБОУ ВО "Вологодская ГМХА", квалификация - Экономист, специальность «Статистика». |
| Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 778871, рег. № 449 от 02 ноября 2007 г., выдан ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». |
| Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке 352407834985, рег. № 459 от 10 ноября 2018 г., выдан ЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», по программе «Государственная кадастровая оценка» |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 7 лет |
| **Фамилия, имя, отчество** | **Богомолов Павел Анатольевич** |
| Должность | Ведущий специалист по определению кадастровой стоимости |
| Местонахождение | 160022, г. Вологда, Пошехонское шоссе, д.11 |
| Информация о высшем образовании | Диплом ВСГ 1481420, рег. № 162 от 15 апреля 2008., выдан Санкт-Петербургским ФГОУ ВПО «Северо-Западная академия государственной службы», квалификация — Менеджер, специальность «Управление персоналом». |
| Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке 352404116522, рег. № 1630 от 03 декабря 2016г., выдан ФГБОУ ВО «Вологодский государственный университет», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». |
| Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки | Диплом о профессиональной переподготовке 231200123008, рег. № 005-КО/21 от 11.06.2021г., выдан ООО «Институт дополнительного образования», по программе «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости». |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 8 лет |
| **Фамилия, имя, отчество** | **Милюкова Ольга Николаевна** |
| Должность | Ведущий специалист по определению кадастровой стоимости |
| Местонахождение | 160022, г. Вологда, Пошехонское шоссе, д.11 |
| Информация о высшем образовании | Диплом ДВС 1360149 рег № 3347 от 27 июня 2001, выдан ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», квалификация инженер по специальности «Городской кадастр». |
| Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке 362405653581, рег. № 0008.18 от 06.03.2018, выдан «Воронежский институт высоких технологий – автономная некоммерческая образовательная организация высшего образования», по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». |
| Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области кадастровой оценки | Удостоверение о повышении квалификации 231201119739, рег. № 002-КУ/21 от 05.03.2021г., выдан ООО «Институт дополнительного образования», по дополнительной профессиональной программе «Государственная кадастровая оценка стоимости недвижимости». |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 8 лет |

# **1.2.6. Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка**

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Вологодской области (по состоянию на 1 января 2023 года) зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

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

В соответствии с п.5 статьи 13 Федерального закона №237-ФЗ, в Перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки. В Перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления перечня.

На основании приказа Департамента имущественных отношений Вологодской области (далее - Департамент) от 25 мая 2022 года № 53-н «О проведении государственной оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест» (Приложение №1/1.1), был предоставлен Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, согласно письму Департамента «О направлении Перечней» от 09.02.2023г. №ИХ.34-1255/23г. содержащий 957620 объектов недвижимости. Дополнительно согласно письму Департамента «О направлении Перечней» от 13.02.2023г. №ИХ.34-1365/23г поступил 1 объект.

Учреждением проведена работа по проверке исходных данных об объектах недвижимости, а также сегментация в соответствии с требованиями Методических указаний, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее –Указания).

В результате верификации Перечня на полноту и непротиворечивость в сведениях, учтенных в едином государственном реестре недвижимости, расположенных на территории Вологодской области, объектов недвижимости с неполными и противоречивыми количественными и качественными характеристиками выявлено 278 242 объекта (Приложение №1/1.3) из них:

- объекты недвижимости находятся в нулевом квартале 18 149 объектов;

- отсутствует кадастровый номер здания, сооружения (для помещений) 42 392 объекта;

- отсутствует номер этажа (для помещений) 55 объектов;

- отсутствует назначение (для зданий, помещений, сооружений) 692 объекта;

- отсутствует количество этажей (для зданий) 3398 объектов;

- количество этажей указано некорректно (для зданий) 3765 объектов;

- отсутствует год постройки (для зданий) 39 069 объектов;

- отсутствует год ввода в эксплуатацию (для зданий) 148 356 объектов;

- некорректно указан год постройки (для зданий) 56 объектов;

- отсутствует наименование (для всех объектов) 60 586 объектов;

- отсутствует материал стен (для зданий) 6 515 объектов;

- отсутствуют данные о местоположении 354 объекта;

- противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере объекта недвижимости 18 494 объекта;

- несоответствие местоположения по кадастровому кварталу и коду КЛАДР 18588 объектов;

- отсутствует либо некорректно указана площадь (для зданий и помещений) 16 объектов.

В соответствии с п.13 Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 06.08.2022 № П/0283, в Перечни не включаются сведения об объектах недвижимости, в отношении которых на дату, по состоянию на которую формируется соответствующий перечень, отсутствуют в ЕГРН актуальные сведения характеристики – площадь, в результате согласно письма Департамента «О проведении государственной кадастровой оценки» от 27.02.2023г. №ИХ.34-1735/23г. данные 16 объектов недвижимости были исключены из перечня как ошибочно внесенные, так как у них отсутствовали актуальные сведения о площади, по состоянию на дату формирования Перечня (на 01.01.2023 г.), а именно объекты с кадастровыми номерами 35:00:0000000:1968; 35:00:0000000:1963; 35:00:0000000:1969; 35:00:0000000:1972; 35:00:0000000:1782; 35:00:0000000:2099; 35:00:0000000:1781; 35:00:0000000:4244; 35:00:0000000:1967; 35:00:0000000:1966; 35:00:0000000:1965; 35:00:0000000:18317; 35:00:0000000:1783; 35:00:0000000:1968; 35:14:0103014:349 и 35:22:0301013:672. Из представленного Перечня согласно письму Департамента «О проведении государственной кадастровой оценки» от 27.02.2023г. №ИХ.34-1735/23г. были исключены ошибочно внесенные объекты недвижимости (Приложение №1/1.3).

- Количество объектов недвижимости в первоначальном исходном перечне 957 620 объектов, количество объектов недвижимости в дополнительном перечне 1 объект, количество объектов недвижимости ошибочно включенных (отсутствует площадь) 16 объектов. В результате количество объектов недвижимости подлежащих оценке составило 957 605 объектов.

*Таблица 3. Количество объектов недвижимости в разрезе видов использования.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Количество объектов оценки** | **Структура группы по составу объектов** |
| Здания | 309890 | 32,36% |
| Машино-места | 280 | 0,03% |
| Объекты незавершенного строительства | 3435 | 0,36% |
| Сооружения | 34132 | 3,56 % |
| Помещения | 609868 | 63,69% |
| **ИТОГО** | **957 605** | **100 %** |

При обработке Перечня содержащаяся в нем информация, преобразована в формат xls, ods. В результате чего установлено, что в Перечень включена информация о 957 605 объектов недвижимости, расположенных на территории Вологодской области.

Для примера в таблице приведены сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 1 января 2023 года:

*Таблица 4. Сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке на примере одного объекта недвижимости*

| **Кадастровый номер** | **35:12:0104032:75** |
| --- | --- |
| Кадастровый квартал | 35:12:0104032 |
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Площадь, кв.м | 381,9 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 24.11.2011 |
| Наименование объекта | Административное здание с КПП |
| Назначение сооружения |  |
| Назначение здания | Нежилое |
| Назначение помещения |  |
| Вид жилого помещения |  |
| Вид жилого помещения специализированного жилищного фонда |  |
| Виды разрешённого использования |  |
| Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположен ОН |  |
| Кадастровый номер квартиры, в которой находится помещение |  |
| Нежилое помещение - общее имущество в многоквартирном доме |  |
| Нежилое помещение - помещение вспомогательного использования |  |
| Год завершения строительства | 1988 |
| Год ввода в эксплуатацию | 1988 |
| Кадастровые номера помещений в объекте недвижимости |  |
| Кадастровые номера машино-мест в объекте недвижимости |  |
| Количество этажей (в том числе подземных) | 2 |
| Количество подземных этажей |  |
| Адрес (текст) | Вологодская область, р-н. Харовский, г. Харовск, ул. Энергетиков, д. 18 |
| Код ФИАС |  |
| Код ОКАТО | 19252501000 |
| Код КЛАДР | 35023001000009200 |
| Код ОКТМО |  |
| Код региона | 35 |
| Почтовый индекс |  |
| Тип района | р-н |
| Наименование района | Харовский |
| Тип муниципального образования (города) | г |
| Наименование муниципального образования (города) | Харовск |
| Тип городского района |  |
| Наименование городского района |  |
| Тип сельсовета |  |
| Наименование сельсовета |  |
| Тип населённого пункта |  |
| Наименование населённого пункта |  |
| Тип улицы | ул |
| Наименование улицы | Энергетиков |
| Тип дома |  |
| Номер дома | д |
| Тип корпуса | 18 |
| Номер корпуса |  |
| Тип строения |  |
| Номер строения |  |
| Тип квартиры |  |
| Номер квартиры |  |
| Иное описание адреса |  |
| Неформализованное описание адреса | Вологодская область, р-н. Харовский, г. Харовск, ул. Энергетиков, д. 18 |
| Номер комнаты в квартире |  |
| Местоположение в ОН (описание) |  |
| Основные характеристики (описание) |  |
| Материал наружных стен | Кирпичные |
| Класс конструктивной системы | КС-1 |
| Группа капитальности | 1 |
| Кадастровые номера ЗУ, в пределах которых расположен данный ОН | 35:12:0104032:5 |
| Кадастровые номера ОН, из которых образован данный объект недвижимости |  |
| Культурное наследие (описание) |  |
| Степень готовности в процентах |  |
| Кадастровая стоимость предыдущего тура | 3692532,53 |
| Дата определения кадастровой стоимости | 01.01.2019 |
| Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН | 09.01.2020 |
| Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости |  |
| Дата начала применения кадастровой стоимости в соответствии с ФЗ от 3 июля 2016 г. N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" |  |
| Дата начала применения кадастровой стоимости |  |
| Тип документа об утверждении кадастровой стоимости | Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости |
| Наименование документа об утверждении кадастровой стоимости | Приказ Департамента имущественных отношений |
| Номер документа об утверждении кадастровой стоимости | 89-н |
| Дата документа об утверждении кадастровой стоимости | 22.11.2019 |
| Организация, выдавшая документ об утверждении кадастровой стоимости | Департамент имущественных отношений |
| Особые отметки о документе об утверждении кадастровой стоимости |  |
| Объект с неизменившейся КС |  |
| Степень готовности в процентах |  |

В связи с выявлением по результатам верификации отсутствие характеристик для объектов оценки, Исполнителем проведен анализ с целью определения наиболее вероятной характеристики для объектов с отсутствующими характеристиками, поскольку материал стен, год постройки, этажность, площадь, конструктивная система являются одними из важнейших ценообразующих факторов. Для решения поставленной задачи анализируется связь с количественными параметрами перечня – класс конструктивной системы, площадь зданий, их этажность и год постройки.

*Таблица 5. Анализ перечня — нежилые здания.\**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <30 | 8 633 | 3 002 | 490 | 12 526 | 4 173 | 1 618 | 178 |
| 30-70 | 5 161 | 2 215 | 162 | 8 539 | 1 253 | 727 | 66 |
| 71-120 | 2 161 | 1 054 | 111 | 2 535 | 194 | 163 | 8 |
| 121-500 | 8 140 | 3 253 | 365 | 4 062 | 378 | 351 | 15 |
| 501-2000 | 7 402 | 3 267 | 371 | 884 | 154 | 111 | 3 |
| >2000 | 1 760 | 895 | 38 | 42 | 25 | 8 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 31 082 | 13 029 | 1 524 | 28 292 | 6 035 | 2 942 | 266 |
| 3-6 | 1 804 | 510 | 6 | 67 | 7 | 1 | 1 |
| 6,5-9 | 24 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 3 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 2 559 | 788 | 4 | 2 338 | 594 | 383 | 40 |
| 1917-1941 | 443 | 17 | 2 | 555 | 5 | 13 | 1 |
| 1942-1956 | 463 | 46 | 2 | 525 | 26 | 19 | 1 |
| 1957-1964 | 1 383 | 144 | 1 | 1 247 | 372 | 181 | 21 |
| 1965-1985 | 11640 | 2249 | 121 | 6973 | 2824 | 1049 | 139 |
| 1986-2005 | 10027 | 3375 | 328 | 7178 | 1389 | 686 | 45 |
| >2005 | 2223 | 3013 | 795 | 5627 | 383 | 127 | 3 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке.*

Необходимо отметить следующее: так как для объектов с площадью менее 30 кв.м. и количеством этажей менее 2,5 присутствуют значения взаимоисключающих факторов (для объектов менее 30 кв.м. преобладающим типом конструктивной системы является КС-7, в то же время для объектов менее 2,5 этажей таким типом является КС-1), то необходимо провести дополнительный анализ для определения конкретной КС для данных типов объектов. Результаты анализа представлены в таблице ниже.

*Таблица 6. Анализ перечня — класс КС*

| Максимальное значение, N | Второе значение после максимального, N1 | Всего значений, T | N-N1 | (N-N1)/T |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 12 526 | 8 633 | 30 620 | 3 893 | 12,71% |
| 8 539 | 5 161 | 18 123 | 3 378 | 18,64% |
| 2 535 | 2 161 | 6 226 | 374 | 6,01% |
| 8 140 | 4 062 | 16 564 | 4 078 | 24,62% |
| 7 402 | 3 267 | 12 192 | 4 135 | 33,92% |
| 1 760 | 895 | 2 768 | 865 | 31,25% |
| 31 082 | 28 292 | 83 170 | 2 790 | 3,35% |
| 1 804 | 510 | 2 396 | 1 294 | 54,01% |
| 24 | 22 | 46 | 2 | 4,35% |
| 7 | 3 | 10 | 4 | 40,00% |
| 1 | 1 | 2 | 0 | 0,00% |
| 2 559 | 2 338 | 6 706 | 221 | 3,30% |
| 555 | 443 | 1 036 | 112 | 10,81% |
| 525 | 463 | 1 082 | 62 | 5,73% |
| 1 383 | 1 247 | 3 349 | 136 | 4,06% |
| 11 640 | 6 973 | 24 995 | 4 667 | 18,67% |
| 10 027 | 7 178 | 23 028 | 2 849 | 12,37% |
| 5 627 | 3 013 | 12 171 | 2 614 | 21,48% |

Далее рассмотрим вышеобозначенную статистику в разрезе групп ОКС для последующего расчета.

*Таблица 7. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)\**

| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| <30 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 30-70 | 2 | 2 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 15 | 5 | 0 | 21 | 6 | 1 | 0 |
| 3-6 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 2 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| 1917-1941 | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 0 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 3 | 3 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке*

*Таблица 8. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)\**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <30 | 386 | 1 421 | 84 | 10 259 | 4 021 | 1 474 | 173 |
| 30-70 | 499 | 828 | 18 | 6 034 | 1 039 | 543 | 63 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 1 078 | 2 307 | 112 | 16 822 | 4 972 | 2 001 | 233 |
| 3-6 | 113 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 67 | 140 | 0 | 1 011 | 527 | 253 | 37 |
| 1917-1941 | 15 | 24 | 0 | 4 115 | 11 | 76 | 2 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 191 | 291 | 52 | 3942 | 114 | 29 | 0 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке*

*Таблица 9. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта\**

| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| <30 | 5 894 | 544 | 283 | 1 049 | 35 | 23 | 0 |
| 30-70 | 1 490 | 346 | 73 | 450 | 18 | 19 | 1 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 89 | 24 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 10 779 | 2 034 | 442 | 1 806 | 80 | 67 | 2 |
| 3-6 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 884 | 96 | 0 | 68 | 3 | 9 | 0 |
| 1917-1941 | 6 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 957 | 578 | 266 | 945 | 37 | 11 | 0 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке*

*Таблица 10. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа 4. "Предпринимательство"\**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <30 | 81 | 231 | 11 | 131 | 29 | 13 | 0 |
| 30-70 | 175 | 298 | 21 | 587 | 52 | 41 | 0 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 80 | 81 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 1 600 | 1 524 | 138 | 1 958 | 193 | 147 | 3 |
| 3-6 | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 122 | 101 | 1 | 196 | 13 | 14 | 0 |
| 1917-1941 | 20 | 2 | 0 | 27 | 0 | 0 | 0 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 251 | 666 | 86 | 207 | 81 | 19 | 1 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке*

*Таблица 11. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения*

| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| <30 | 2 | 27 | 0 | 36 | 21 | 2 | 0 |
| 30-70 | 6 | 21 | 0 | 69 | 42 | 6 | 1 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 45 | 11 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 145 | 130 | 1 | 441 | 153 | 18 | 4 |
| 3-6 | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 11 | 4 | 0 | 19 | 15 | 0 | 0 |
| 1917-1941 | 2 | 0 | 0 | 6 | 0 | 1 | 0 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 25 | 55 | 0 | 136 | 20 | 0 | 0 |

*Таблица 12. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа 6. Административные и бытовые объекты\**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <30 | 71 | 80 | 20 | 173 | 15 | 14 | 1 |
| 30-70 | 111 | 64 | 4 | 343 | 19 | 14 | 0 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 115 | 51 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 1 172 | 390 | 41 | 1 114 | 70 | 35 | 1 |
| 3-6 | 116 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 98 | 21 | 0 | 142 | 11 | 7 | 0 |
| 1917-1941 | 13 | 1 | 0 | 28 | 0 | 0 | 0 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 144 | 132 | 28 | 142 | 17 | 3 | 0 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке*

*Таблица 13. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений\**

| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| <30 | 1 778 | 80 | 20 | 173 | 15 | 14 | 1 |
| 30-70 | 2 528 | 64 | 4 | 343 | 19 | 14 | 0 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 733 | 51 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 12 152 | 390 | 41 | 1 114 | 70 | 35 | 1 |
| 3-6 | 149 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 831 | 21 | 0 | 142 | 11 | 7 | 0 |
| 1917-1941 | 0 | 1 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 144 | 132 | 28 | 142 | 17 | 3 | 0 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке*

*Таблица 14. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты\**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <30 | 67 | 80 | 20 | 173 | 15 | 14 | 1 |
| 30-70 | 115 | 64 | 4 | 343 | 19 | 14 | 0 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 611 | 51 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 2 766 | 390 | 41 | 1 114 | 70 | 35 | 1 |
| 3-6 | 199 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 410 | 21 | 0 | 142 | 11 | 7 | 0 |
| 1917-1941 | 0 | 1 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 144 | 132 | 28 | 142 | 17 | 3 | 0 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке*

*Таблица 15. Анализ перечня — нежилые здания.* *Группа 9. Прочие объекты\**

| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| <30 | 163 | 80 | 20 | 173 | 15 | 14 | 1 |
| 30-70 | 216 | 64 | 4 | 343 | 19 | 14 | 0 |
| 71-120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 121-500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 501-2000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2000 | 72 | 51 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 1 065 | 390 | 41 | 1 114 | 70 | 35 | 1 |
| 3-6 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6,5-9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 89 | 21 | 0 | 142 | 11 | 7 | 0 |
| 1917-1941 | 0 | 1 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 |
| 1942-1956 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1957-1964 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1965-1985 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1986-2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >2005 | 118 | 132 | 28 | 142 | 17 | 3 | 0 |

Выводы:

Для всех нежилых зданий из группы 1 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

Для всех нежилых зданий из группы 2 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

Для всех нежилых зданий из группы 3 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные.

Для нежилых зданий из группы 4 площадью до 500 кв.м. и до 2005 года постройки в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные; свыше 2005 года постройки– смешанные/железобетонные

Для нежилых зданий из группы 5 до 2005 года постройки в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные; после 2005 года постройки – смешанные/железобетонные.

Для нежилых зданий из группы 6 площадью до 500 кв.м. и до 2005 года постройки в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные; после 2005 года постройки – кирпичные.

Для всех нежилых зданий из группы 7 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные.

Для нежилых зданий из группы 8 до 1917 года постройки и после 2005 г. п. в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные; между 1917 и 2005 годами постройки – деревянные.

Для всех нежилых зданий из группы 9 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

*Таблица 16. Анализ перечня — жилые здания.\**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <30 | 314 | 1 275 | 14 | 19 522 | 626 | 399 | 27 |
| 30-70 | 1 228 | 5 702 | 10 | 96 005 | 1 585 | 1 586 | 37 |
| 71-120 | 1 683 | 3 695 | 3 | 31 764 | 1 013 | 465 | 9 |
| 121-500 | 3 208 | 3 307 | 3 | 9 622 | 379 | 112 | 5 |
| 501-2000 | 947 | 262 | 1 | 131 | 131 | 8 | 1 |
| >2000 | 452 | 168 | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 6 285 | 13 743 | 31 | 155 859 | 3 592 | 2 534 | 76 |
| 3-6 | 996 | 389 | 0 | 260 | 11 | 6 | 0 |
| 6,5-9 | 56 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 25 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 5 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 323 | 185 | 0 | 17 673 | 214 | 339 | 7 |
| 1917-1941 | 55 | 71 | 0 | 16 823 | 46 | 276 | 2 |
| 1942-1956 | 65 | 124 | 0 | 13 626 | 301 | 227 | 5 |
| 1957-1964 | 206 | 279 | 0 | 17 512 | 214 | 291 | 12 |
| 1965-1985 | 833 | 671 | 0 | 19478 | 540 | 450 | 22 |
| 1986-2005 | 2336 | 1122 | 8 | 22048 | 942 | 460 | 18 |
| >2005 | 2510 | 5349 | 20 | 31119 | 1053 | 213 | 6 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке.*

Выводы:

Для жилых домов площадью меньшей чем 500 кв.м., этажностью меньшей либо равной 2,5 надземных этажей независимо от года постройки в качестве характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

Для жилых домов площадью большей либо равной 500 кв.м., этажностью более чем 2,5 надземных этажа независимо от года постройки в качестве характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные.

*Таблица 17. Анализ перечня — многоквартирные дома.\**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м./Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <30 | 2 | 0 | 0 | 40 | 4 | 0 | 0 |
| 30-70 | 47 | 12 | 0 | 1 075 | 105 | 14 | 0 |
| 71-120 | 312 | 152 | 0 | 8 884 | 1 624 | 165 | 4 |
| 121-500 | 1 623 | 551 | 0 | 8 772 | 948 | 105 | 4 |
| 501-2000 | 4 076 | 1 606 | 0 | 668 | 668 | 25 | 7 |
| >2000 | 2 104 | 1 222 | 0 | 14 | 3 | 0 | 0 |
| Этажность/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <=2.5 | 3 013 | 840 | 0 | 19 390 | 2 696 | 287 | 6 |
| 3-6 | 2 437 | 1 175 | 0 | 42 | 7 | 2 | 0 |
| 6,5-9 | 326 | 181 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| 9,5-11 | 195 | 84 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| >11 | 141 | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Год/Количество объектов, ед. | КС-1 | КС-3 | КС-6 | КС-7 | КС-7\_2 | КС-7\_3 | КС-7\_4 |
| <1917 | 171 | 34 | 0 | 1 529 | 202 | 22 | 2 |
| 1917-1941 | 57 | 4 | 0 | 1 024 | 9 | 7 | 0 |
| 1942-1956 | 171 | 27 | 0 | 1 080 | 586 | 34 | 0 |
| 1957-1964 | 614 | 199 | 0 | 2 224 | 245 | 36 | 1 |
| 1965-1985 | 2538 | 925 | 0 | 8362 | 1022 | 114 | 3 |
| 1986-2005 | 1375 | 723 | 0 | 4166 | 470 | 56 | 2 |
| >2005 | 836 | 346 | 0 | 271 | 91 | 8 | 0 |

*\*Выделены ячейки, в которых наблюдается максимальное количество значений по данной выборке*

Выводы:

Для многоквартирных домов площадью меньшей чем 500 кв.м., этажностью меньшей либо равной 2,5 надземных этажей, построенных ранее 2005 года включительно в качестве характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

Для многоквартирных домов площадью большей чем 500 кв.м. в качестве характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные.

Также Исполнителем осуществлен сбор и обработка дополнительной информации об основных характеристиках объектов недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Источниками дополнительной информации послужили:

- Данные технических паспортов на объекты недвижимости, имеющиеся в Учреждении;

- Открытые источники данных в сети интернет (Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search, Яндекс Карты https://yandex.ru/maps, Фонд развития территорий https://фрт.рф/new/reformagkh/);

- Информация, предоставленная органами местного самоуправления Вологодской области;

- Информация от исполнительных органов исполнительной власти Вологодской области;

# **1.2.8. Дата, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости**

Датой определения кадастровой стоимости, на основании приказа Департамента от 25 мая 2022 года №53-н «О проведении государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест», в соответствии с п. 2. Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке», является 1 января 2023 года.

# **1.2.9. Сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости**

# **1.2.9.1. Общие допущения**

В данном разделе приводится перечень всех допущений и ограничительных условий, использованных при проведении работ по определению кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест расположенных на территории Вологодской области:

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, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности, имущественных прав на объект.

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

3. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Учреждению и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета об оценке.

4. Учреждение не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки и действует непредвзято и без предубеждения при определении кадастровой стоимости.

5. Не допускается вмешательство иных заинтересованных лиц в деятельность Учреждения, если это может негативно повлиять на достоверность результата оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки.

6. Сотрудники Учреждения, принимавшие участие в определении кадастровой стоимости, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

7. В соответствии с п. 11 Методических указаний, утвержденных Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Указания) Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременении (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с земельным законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Значительная часть территорий Вологодской области расположена в различных зонах публично-правовых ограничений прав. При проведении массовой оценки Учреждение не может объективно измерить влияние таких ограничений (обременений) на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. Поэтому в рамках настоящего Отчета следует считать, что объекты недвижимости Вологодской области, имеющие ограничения (обременения), установленные в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, отсутствуют, а влияние этого ценообразующего фактора стремится к нулю ввиду того, что он одновременно может являться как ценоповышающим, так и ценопонижающим;

8. Настоящий Отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации в соответствии с государственным заданием. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений. Ни весь Отчет об оценке, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости, данные о сотрудниках Учреждения, принимавших участие в работе) не могут быть использованы в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного разрешения Исполнителей.

9. Учреждение не принимает на себя ответственность за достоверность качественной и количественной информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и представленной в Перечне объектов оценки, предоставленном Департаментом имущественных отношений Вологодской области от 09.02.2023г. №ИХ.34-1255/23г., от 13.02.2023г. №ИХ.34-1365/23г.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Учреждения относительно кадастровой стоимости объектов оценки.

11. Данная оценка отражает стоимость объектов оценки по состоянию на 01.01.2023 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

12. В соответствии с ч.5 ст.13 Закона при определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и предоставления перечня. В рамках данных работ и настоящего Отчета объектами оценки являются здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства, машино-места, расположенных на территории Вологодской области по состоянию на 01.01.2023 года».

13. Учреждение исходит из допущения, что предоставленная информация, включенная в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также сведения ЕГРН, фонд данных землеустроительной документации, фонда данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений Вологодской области и муниципальных образований, считается достаточной и достоверной для целей проведения государственной кадастровой оценки, соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Учреждением при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

14. Исходные данные, которые получены Учреждением для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются в Отчете полностью, в неискаженном виде, считаются достоверными. Исключение составляют уточняющие сведения, предоставленные в официальном порядке.

15. Иллюстрационные материалы (графики, диаграммы) представлены в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих работников Учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).

16. В перечне объектов оценки встречаются несоответствия описания местоположения объектов недвижимости и кадастрового номера. В случае подобного несоответствия, а также отсутствия уточняющих сведений о местоположении данных объектов, за основу для городских населенных пунктов принимался кадастровый квартал, исходя из которого определялся населенный пункт, в котором расположен объект, и проставлялся код КЛАДР. Для сельских населенных пунктов код КЛАДР проставлялся на основе кадастрового квартала для тех объектов, у которых он был некорректный. Если код КЛАДР был изначально корректен, он был оставлен таким, каким он был в ЕГРН.

17. Настоящий Отчет подготовлен с использованием программных продуктов Microsoft® Word и Microsoft® Excel®. С помощью указанных программ были сформированы текстовые файлы с расширением \*.docx и табличные файлы с расширением \*.xlsx. В соответствии с п. 4 приказа Росреестра от 14.06.2022 № П/0225 «Об установлении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки», текстовые документы, электронные таблицы, включаемые в приложения к основной части Отчета (за исключением предусмотренных подпунктом 1 пункта 2 Требований к отчету), составляются в виде файлов ODT и ODS соответственно. 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.

Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в программном продукте Microsoft® Excel® в соответствии с общепринятыми округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

Формирование файлов итоговых результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществлялось с применением программного обеспечения «Автоматизированная система оценки недвижимости. Модуль расчета кадастровой стоимости ОКС», разработанного обществом с ограниченной ответственностью «Группа Комплексных Решений».

# **1.2.9.2. Допущения, касающиеся информации об объектах оценки**

1. 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. При проведении государственной кадастровой оценки работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. Таким образом, при определении кадастровой стоимости не учитываются дополнительные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были отражены в Перечне объектов оценки.

3. Определение кадастровой стоимости Объектов оценки базируется на предположении о том, что все оцениваемые Объекты принадлежат юридическим или физическим лицам на праве собственности.

4. В случае несоответствия указанного в ЕГРН кадастрового квартала расположения объекта оценки и кадастрового номера такого объекта, для расчета кадастровой стоимости применять ценообразующие факторы в отношении такого объекта в соответствии с текстовым описанием его местоположения.

5. В рамках данных работ Учреждением не проводился анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, поскольку при массовой оценке объектов недвижимости определить наиболее эффективное использование индивидуально для каждого объекта не представляется возможным. Оценка объектов недвижимости проводится из допущения, что наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с текущим использованием. Текущее использование объектов оценки определялось на основе данных, содержащихся в Перечне объектов оценки «Вид объекта», «Наименование объекта», «Назначение объекта», «Вид использования по документам», «Вид разрешенного использования». При этом оценка объектов недвижимости проводится из допущения, что текущее использование объектов оценки соответствует их фактическому использованию.

6. В случае, если в Перечне объектов оценки присутствуют несоответствия характеристик (кадастровый номер, адрес) или присутствуют объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, то за основу принимался номер кадастрового квартала, исходя из которого определялся населенный пункт, в котором расположен объект.

В случае указания в адресе наименования населенного пункта, который отсутствует в Постановлении Правительства Вологодской области от 01.03.2010 г. № 178 "Об утверждении Реестра административно-территориальных единиц Вологодской области", за основу принимался близлежащий населенный пункт, либо тот населенный пункт, в состав которого он вошел.

7. Значения ценообразующих факторов представленные органами местного самоуправления и актуализированные по состоянию на 01.01.2023 г. считаются достоверными, точными и могут быть использованы для определения кадастровой стоимости объектов оценки.

8. Оценка проводится исходя из количественных и качественных характеристик, на основе открытой и доступной информации, без обязательного предоставления копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий выписок из ЕГРН. При этом предоставленная информация, признается достаточной для проведения государственной кадастровой оценки, в соответствии с положениями ФЗ №237. Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, копий выписок из ЕГРН и иных документов, в распоряжении Учреждения, 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.

9. В случае не поступления в Учреждение Декларации о характеристиках объекта недвижимости, дополнительные характеристики каждого конкретного объекта недвижимости не учитывались.

10. Сведения принятые, а рамках рассмотрения заявлений в соответствии со ст. 21 ФЗ №237 «О государственной кадастровой оценке» в отношении характеристик и назначения объектов оценки, подтвержденные и принятые бюджетным учреждением, учитываются при определении кадастровой стоимости в данном отчете.

11. В Перечне присутствовали объекты с отсутствующими или некорректными адресными характеристиками, что приводило к невозможности геопривязки этих объектов. Из-за данного факта местоположением объектов оценки принималось местоположение кадастрового квартала либо кадастрового района.

# **1.2.9.3. Допущения, касающиеся информации об объектах - аналогах**

1. Учреждение не гарантирует неизменность сведений, используемых при сборе рыночной информации, с течением времени. Вместе с тем, рыночная информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (Интернет - источники), полученная Учреждением, считается достоверной, достаточной и репрезентативной для целей проведения государственной кадастровой оценки.

2. При сборе рыночной информации Учреждение предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объектов аналогов. На работниках Учреждения, осуществляющих определение кадастровой стоимости, не лежит ответственность по не обнаружению подобных факторов.

3. В случае расхождения информации о величине площади объекта недвижимости, указанной в тексте объявления, со значением площади объекта недвижимости, содержащегося в перечне объектов оценки, работниками бюджетного учреждения принималась к расчету информация, указанная в тексте объявления, как достоверная.

4. Все иллюстративные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).

5. Учреждение не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты-аналоги. Объекты-аналоги и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

6. Для определения значений ценообразующих факторов объекты-аналоги привязывались к карте согласно адресным характеристикам по картографическому материалу.

7. Предложения о продаже объектов недвижимости, вовлекаемые в оборот на открытом рынке и реализуемые через рекламные объявления, принимаются без учета НДС.

8. Оценка проведена из допущения, что цены предложений и сделок по объектам-аналогам (квартирам, расположенным в многоквартирных жилых домах) включают стоимость вспомогательных помещений. Это:

- межквартирные лестничные площадки; лестницы;

- лифты, лифтовые и иные шахты;

- коридоры;

- технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

- иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

- крыши;

- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения и т. д.

# **1.2.9.4. Допущения, касающиеся характеристик и методов (способов) определения кадастровой стоимости объектов оценки**

1. При проведении государственной кадастровой оценки работники бюджетного учреждения, осуществляющие определение кадастровой стоимости, исходят из допущения, что объекты оценки являются типичными и схожими с объектами, представленными на рынке, имеют схожие характеристики, что позволяет проводить группировку. Иными словами, при определении кадастровой стоимости не учитываются уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки, если данные характеристики не были отражены в перечне объектов оценки. По некоторым оцениваемым объектам предоставлена неполная информация, затраты на строительство принимались наиболее вероятными с точки зрения анализа имеющихся аналогов, в случае, если справочник содержит несколько равнозначных к применению расценок.

2. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, были предприняты меры по выявлению в границах муниципальных образований (городских округов) аварийного и ветхого жилья. Были направлены запросы и получены ответы о наличии аварийного и ветхого жилья. На основании полученных ответов при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости учитывалась принадлежность объекта оценки к аварийному (ветхому) жилью. Для объектов оценки, которые имеют подтвержденные данные о наличии аварийного состояния, назначался физический износ равный 90 %.

3. В Перечне объектов оценки, присутствуют объекты недвижимости без года постройки и года ввода в эксплуатацию. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, уточняется информация о годе ввода в эксплуатацию, либо годе постройки здания в имеющейся в доступе технической документацией (технические паспорта архива БТИ), для многоквартирных жилых домов информация уточняет на общедоступном Интернет-ресурсе https://www.reformagkh.ru/. При отсутствии информации о дате ввода объекта в эксплуатацию или капитальном ремонте оценка производится на уровне качественного анализа. Принято допущение об удовлетворительном / ограниченно работоспособном состоянии объекта, что соответствует величине накопленного физического износа равной 40%.

4. При наличии противоречивых данных о годе постройки и годе ввода в эксплуатацию в перечне ЕГРН для дальнейших расчетов в качестве основной характеристики принимался год постройки объекта.

5. В перечне объектов оценки, присутствуют объекты недвижимости без однозначно определенного материала стен. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, принято решение для всех объектов оценки уточнять информацию в имеющейся в доступе технической документацией (технические паспорта архива БТИ); для многоквартирных жилых домов информацию о материале стен уточнять на общедоступном Интернет-ресурсе https://www.reformagkh.ru/. В случае, если характеристику – материал стен установить невозможно, брать в расчет характеристику материала стен как наиболее вероятную, выявленную на основании анализа Перечня объектов оценки в зависимости от этажности, площади и года постройки: В случае перечисления нескольких материалов в расчет принимался первый по наименованию, как наиболее весомый; в случае наименования «из прочих материалов» с дальнейшей конкретизацией материала стен в расчет принимался уточненный класс.

6. В перечне объектов оценки, присутствуют здания с разным указанием этажности. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, приняты следующие допущения:

• несколько этажей (2-5, 3-7 и т. д), для таких объектов оценки в качестве количественной характеристики принимать среднее значение из указанных;

• 1+мансарда – 1,5 этажа;

• 1+антресоль - 1 этаж;

• 1+цоколь – 1 этаж;

• 1+цоколь+мансарда – 1,5 этажа;

• 1+этаж+мезонин – 1 этаж;

• 1+светелка – 1 этаж;

7. Для всех нежилых зданий из группы 1 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

8. Для всех нежилых зданий из группы 2 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

9. Для всех нежилых зданий из группы 3 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные.

10. Для нежилых зданий из группы 4 площадью до 500 кв.м. и до 2005 года постройки в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные; свыше 2005 года постройки– смешанные/железобетонные

11. Для нежилых зданий из группы 5 до 2005 года постройки в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные; после 2005 года постройки – смешанные/железобетонные.

12. Для нежилых зданий из группы 6 площадью до 500 кв.м. и до 2005 года постройки в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные; после 2005 года постройки – кирпичные.

13. Для всех нежилых зданий из группы 7 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные.

14. Для нежилых зданий из группы 8 до 1917 года постройки и после 2005 г. п. в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные; между 1917 и 2005 годами постройки – деревянные.

15. Для всех нежилых зданий из группы 9 в качестве отсутствующей характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

16. Для жилых домов площадью меньшей чем 500 кв.м., этажностью меньшей либо равной 2,5 надземных этажей независимо от года постройки в качестве характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

17. Для жилых домов площадью большей либо равной 500 кв.м., этажностью более чем 2,5 надземных этажа независимо от года постройки в качестве характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные.

18. Для многоквартирных домов площадью меньшей чем 500 кв.м., этажностью меньшей либо равной 2,5 надземных этажей, построенных ранее 2005 года включительно в качестве характеристики материала стен в расчет берутся деревянные.

19. Для многоквартирных домов площадью большей чем 500 кв.м. в качестве характеристики материала стен в расчет берутся кирпичные.

20. В перечне объектов оценки, присутствуют жилые помещения с однозначно неопределенным этажом расположения (2-3, 4-7 и т.д.). Для таких объектов принято решение в качестве этажа расположения принимать верхний этаж.

21. Строительный объем объектов оценки рассчитывался с учетом их приведенной высоты в соответствии с требованиями нормативной документации:

• СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8

• СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)

• СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные". "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)

• СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные", п. 6.2

• СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3

• СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.

• СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей"; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.

• СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4

• СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3

• СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5

• ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8

• СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 44.1330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3

• СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8

• СНиП 31-03-2001 "Производственные здания"

• СНиП 31-03-2001 "Производственные здания", п.5.1

• СП 106.13330.2012 "Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и сооружения", п.5.3

• СП 56.13330.2011 "Производственные здания"

• СП 41-101-95 "Проектирование тепловых пунктов", п.2.21; стандарт ОАО РАО "ЕЭС России" СТО 17330282.27060003-2008 "Тепловые пункты и тепловые сети", п.5.24

• СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 58.13330.2012 "Гидротехнические сооружения"

• СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3

• СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.8.8

• Классификация складских зданий, интернет-источники

• СП 109.13330.2012 "Холодильники", п.5.4

• ВНТП 11-85 "Ведомственные нормы технологического проектирования авиационно-технических баз в аэропортах", Прил.3

• РД-АПК 1.10.07.01 Методические рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6

• СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.2

• СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1

• СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3

• СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.3, п.3.1.2

• СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2; СП 158.13330.2014, "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3

• МДС 31-9.2003 "Православные храмы и комплексы. Пособие по проектированию и строительству (к СП 31-103-99 ""Здания, сооружения и комплексы православных храмов")

• МДС 31-10.2004

• СП 118.13330.2012 "Общественные здания"

• СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2

• Методические рекомендации по проектированию бань и банно-оздоровительных комплексов, утв. Приказом Комитета РФ по муниципальному хоз-ву от 30.12.1993 г., №88

• МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3

• СП 120.13330.2012 "Метрополитены"

• СП 88.13330.2014 "Защитные сооружения гражданской обороны", п.5.2.2

22. При наличии уточняющих сведений о материале конструктивных элементов объектов оценки и отсутствии при этом дополнительных сведений о качественных параметрах (диаметр, сечение) определение кадастровой стоимости осуществляется по наименьшему значению величины нормативной цены строительства (восстановительной стоимости/показателя стоимости воспроизводства (замещения)) объекта за единицу (шт., сооружение, емкость), либо его параметра (кв.м, куб.м, км, м, п.м) с учетом материала конструктивных элементов.

23. При полном отсутствии уточняющих сведений каких-либо параметров объектов оценки определение кадастровой стоимости осуществлялось согласно наименьшему значению величины нормативной цены строительства (восстановительной стоимости/показателя стоимости воспроизводства (замещения)) объекта за единицу (шт., сооружение, емкость), либо по типичным для рынка недвижимости удельным показателям, отнесенным к единице сравнения (кв.м, куб.м, км, м, п.м).

24. Для нежилых помещений при отсутствии кадастрового номера родительского объекта, включенных в Перечень, определять кадастровую стоимость таких помещений с использованием среднего удельного показателя кадастровой стоимости помещений, имеющих такой же код объекта в кадастровом квартале, соответствующему адресному описанию объекта недвижимости. В случае отсутствия в данном кадастровом квартале помещений с таким же кодом расчета вида использования, брать в расчет средний удельный показатель кадастровой стоимости помещений, имеющих такой же код объекта в данном кадастровом районе.

25. Для нежилых помещений c наличием кадастрового номера родительского объекта, который отсутствует среди объектов недвижимости включенных в Перечень, определять кадастровую стоимость таких помещений с использованием среднего удельного показателя кадастровой стоимости помещений, имеющих такой же код объекта в кадастровом квартале, соответствующему адресному описанию объекта недвижимости. В случае отсутствия в данном кадастровом квартале помещений с таким же кодом расчета вида использования, брать в расчет средний удельный показатель кадастровой стоимости помещений, имеющих такой же код вида использования в данном кадастровом районе.

26. Нежилые помещения в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108) рассматривались как торговые, если:

• Данные помещения присутствуют в списке коммерческой недвижимости;

• Этаж расположения указан как 1, подвал, цоколь либо сочетание данных наименований.

27. Нежилые помещения в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108) рассматривались как офисные, если:

• Данные помещения присутствуют в списке коммерческой недвижимости;

• Этаж расположения указан выше первого (либо смешанная этажность выше первого);

• Этаж расположения указан как 1, при это наименование объекта позволяет однозначно идентифицировать его как офисное.

28. Нежилые помещения в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108), которые отсутствуют в списке коммерческой недвижимости, рассматривались как хозяйственные постройки.

29. Для нежилых торговых помещений в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108) в качестве «эталонного» объекта-аналога принимался объект с кодом ruО3.08.000.0015 из справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» («магазины от 1 до 2-х этажей»).

30. Для нежилых офисных помещений в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108) в качестве «эталонного» объекта-аналога принимался объект с кодом ruО3.03.000.0006 из справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» («административные здания»).

31. Для нежилых помещений в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108), отсутствующих в списке коммерческой недвижимости, в качестве эталонного объекта принимался объект с кодом ruБ3.02.011.0017 из справочника КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий» («сараи каменные»).

32. Для нежилых помещений в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108), которые отсутствуют в списке коммерческой недвижимости, корректировки на этаж расположения не вводились.

33. Для машино-мест в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108) корректировки на этаж расположения не вводились.

34. Для оценки машино-мест в многоквартирных домах (группы 0102 и 0108) в качестве «эталонного» объекта-аналога принимался объект с кодом ruИ3.01.002.0001 из справочника КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры» («автостоянка крытая»).

35. Для оценки жилых помещений при отсутствии значения ценообразующих факторов «Площадь, код»; «Этаж расположения, код»; «Материал основных несущих конструкций, код»; «Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код»; «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код»; «Статус населенного пункта, код»; «Численность населения в населенном пункте, код»; «Ценовая зона в пределах населенного пункта, код» определять кадастровую стоимость таких помещений с использованием среднего удельного показателя кадастровой стоимости жилых помещений в кадастровом квартале, соответствующему адресному описанию объекта недвижимости. В случае отсутствия в данном кадастровом квартале жилых помещений брать в расчет средний удельный показатель кадастровой стоимости жилых помещений по кадастровому району.

36. Для оценки жилых помещений в аварийных домах в качестве УПКС объекта оценки применялся УПКС здания, в котором данный объект расположен.

37. В перечне объектов оценки, присутствуют жилые помещения без указания номера этажа, на которых они расположены, а также без указания кадастрового номера родительского объекта; принято решение для таких объектов оценки брать в качестве УПКС среднее значение УПКС по жилым помещениям в рамках кадастрового квартала.

38. Для оценки сооружений, основная характеристика которых не совпадает с характеристикой строительного аналога (например, указание площади при стоимости строительного аналога за 1 метр), в качестве основной характеристики принималось среднее значение по данному коду вида расчета использования по объектам, характеристика которых совпадает с характеристикой строительного аналога.

39. Определение кадастровой стоимости сооружений, сведения о назначении которых не позволяют присвоить им однозначно идентифицируемый код объекта (группа 1030) производилось как среднее значение по сегменту 10 в соответствующем кадастровом квартале либо кадастровом районе.

40. Для сооружений у которых отсутствуют все характеристики для расчета в качестве основной характеристики принималась среднее значение по соответствующей группе в кадастровом квартале.

41. Для объектов из группы 0406 (АЗС) с площадью более 500 кв.м. в качестве стоимости воспроизводства строительного аналога принималось произведение среднего УПКС по группе 0406 и средней площади по данной группе.

42. Для всех объектов из типа «сооружения» с кодами расчета видов использования из 1-9 групп в качестве конструктивной системы принималась КС-1.

43. Определение кадастровой стоимости зданий, сведения о назначении которых не позволяют присвоить им однозначно идентифицируемый код объекта (группа 0907) производилось как среднее значение по сегменту 9 в соответствующем кадастровом квартале либо кадастровом районе.

44. Для расчета экономического устаревания при наличии противоречивых данных между кадастровым кварталом и текстовым описанием местоположения объекта в качестве основополагающего принималось текстовое описание.

45. Для объектов из групп 0402 и 0403 с классом материала стен КС-6 срок экономической жизни принимался как для объектов с классом материала стен КС-3.

46. Для объектов из группы 0727 при указании материала стен «из прочих» либо «смешанные» в расчет принимался класс КС-6.

47. При отсутствии указания этажности для объектов принималась этажность, равная 1.

48. Для объектов 10 группы из типа «здания» для расчета высоты принималось среднее значение по группе 7 (3,25 м)

49. Для садовых и однотипных домов наименование материала стен «из прочих материалов» и «смешанные» рассматривалось с классом конструктивной системы КС-7.

50. Для объектов с противоречивой кодировкой материала стен и текстовым описанием в качестве расчетной величины принималось текстовое описание объекта оценки.

51. Трансформаторные подстанции (код ОКСа – 0706) с однозначно неидентифицируемым материалом стен рассматривались как объекты с классом конструктивной системы КС-1.

52. Ввиду отсутствия в Перечне сведений о материале стен у объектов незавершенного строительства. Работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, принято допущение, тип конструктивной системы для функциональных групп: Группа 1. «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)», Группа 2. «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)», Группа 4. «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения», Группа 5. «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения», Группа 6. «Административные и бытовые объекты», площадью меньше 500 кв.м., в качестве конструктивной системы в расчет берутся деревянные (КС-7), площадью больше либо равной 500 кв.м., в качестве типа конструктивной системы в расчет берутся кирпичные (КС-1). Для групп: Группа 3. «Объекты, предназначенные для хранения транспорта», Группа 7. «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений», Группа 8. «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты» в качестве типа конструктивной системы в расчет берутся кирпичные (КС-1).

53. Для ОНС с отсутствующей характеристикой (высота, глубина, объем, протяженность, площадь, площадь застройки) за основную характеристику принимается значение равное 1.

54. Для ОНС с отсутствующей характеристикой "Степень готовности", принимается допущение, определять кадастровую стоимость таких объектов с характеристикой равной значения 50%.

# **1.2.9.5. Допущения, касающиеся группировки объектов оценки**

1. Объектам недвижимости, наименование, которых отсутствует в перечне функциональных подгрупп Приложения №2 Методических указаний, присвоен код подгруппы с учетом наиболее подходящего функционального назначения.

2. В случае выявления противоречивых данных о характеристиках объектов оценки во внимание принималась совокупность сведений, содержащихся:

- в Перечне объектов недвижимости;

- в данных собранных, в результате направления запросов в органы и организации, в распоряжении которых имеется такая информация;

- в общедоступных источниках, размещаемых в форме открытых данных.

3. В случае отсутствия информации о коде расчета вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен объект оценки, установленный по результатам отчета от 24.10.2022 №01-22 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Вологодской области по состоянию на 01.01.2022 года» либо в случае присвоения земельному участку кода вида разрешенного использования - 14:000, объекту оценки присвоен код расчета с учетом назначения/ наименования объекта капитального строительства, в соответствии с таблицей «Уникальные коды ЗУ».

*Таблица 18. Уникальные коды ЗУ*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **КОД ОКС** | **КОД ЗУ** | **ОБЩИЙ КОД** |
| 1 | 0100 | 02:000 | 02:000:0100 |
| 2 | 0101 | 02:000 | 02:000:0101 |
| 3 | 0102 | 02:000 | 02:000:0102 |
| 4 | 0107 | 02:013 | 02:013:0107 |
| 5 | 0108 | 02:013 | 02:013:0108 |
| 6 | 0200 | 13:000 | 13:000:0200 |
| 7 | 0201 | 02:030 | 02:030:0201 |
| 8 | 0202 | 02:010 | 02:010:0202 |
| 9 | 0203 | 02:010 | 02:010:0203 |
| 10 | 0206 | 13:021 | 13:021:0206 |
| 11 | 0207 | 13:021 | 13:021:0207 |
| 12 | 0301 | 04:091 | 04:091:0301 |
| 13 | 0302 | 02:071 | 02:071:0302 |
| 14 | 0303 | 02:071 | 02:071:0303 |
| 15 | 0304 | 04:090 | 04:090:0304 |
| 16 | 0305 | 07:000 | 07:000:0305 |
| 17 | 0306 | 07:024 | 07:024:0306 |
| 18 | 0307 | 03:012 | 03:012:0307 |
| 19 | 0308 | 07:030 | 07:030:0308 |
| 20 | 0309 | 05:040 | 05:040:0309 |
| 21 | 0310 | 07:030 | 07:030:0310 |
| 22 | 0311 | 07:040 | 07:040:0311 |
| 23 | 0400 | 04:000 | 04:000:0400 |
| 24 | 0401 | 04:096 | 04:040:0401 |
| 25 | 0402 | 04:040 | 04:040:0402 |
| 26 | 0403 | 04:021 | 04:021:0403 |
| 27 | 0404 | 04:030 | 04:030:0404 |
| 28 | 0405 | 04:000 | 04:000:0405 |
| 29 | 0406 | 04:095 | 04:095:0406 |
| 30 | 0407 | 04:098 | 04:098:0407 |
| 31 | 0408 | 04:020 | 04:020:0408 |
| 32 | 0409 | 04:060 | 04:060:0409 |
| 33 | 0410 | 04:060 | 04:060:0410 |
| 34 | 0411 | 04:060 | 04:060:0411 |
| 35 | 0412 | 04:060 | 04:060:0412 |
| 36 | 0500 | 04:070 | 04:070:0500 |
| 37 | 0501 | 04:070 | 04:070:0501 |
| 38 | 0502 | 04:070 | 04:070:0502 |
| 39 | 0507 | 02:000 | 02:000:0507 |
| 40 | 0509 | 05:022 | 05:022:0509 |
| 41 | 0510 | 05:022 | 05:022:0510 |
| 42 | 0511 | 09:021 | 09:021:0511 |
| 43 | 0514 | 09:021 | 09:021:0514 |
| 44 | 0516 | 09:021 | 09:021:0516 |
| 45 | 0517 | 05:022 | 05:022:0517 |
| 46 | 0600 | 04:010 | 04:010:0600 |
| 47 | 0601 | 04:050 | 04:050:0601 |
| 48 | 0602 | 04:010 | 04:010:0602 |
| 49 | 0603 | 03:030 | 03:030:0603 |
| 50 | 0604 | 04:010 | 04:010:0604 |
| 51 | 0605 | 03:091 | 03:091:0605 |
| 52 | 0606 | 08:030 | 08:030:0606 |
| 53 | 0607 | 08:030 | 08:030:0607 |
| 54 | 0608 | 03:022 | 03:022:0608 |
| 55 | 0609 | 03:080 | 03:080:0609 |
| 56 | 0700 | 06:000 | 06:000:0700 |
| 57 | 0701 | 06:090 | 06:090:0701 |
| 58 | 0702 | 06:000 | 06:000:0702 |
| 59 | 0703 | 06:000 | 06:000:0703 |
| 60 | 0704 | 06:090 | 06:090:0704 |
| 61 | 0705 | 01:087 | 01:087:0705 |
| 62 | 0706 | 03:012 | 03:012:0706 |
| 63 | 0707 | 06:072 | 06:072:0707 |
| 64 | 0708 | 06:072 | 06:072:0708 |
| 65 | 0709 | 06:071 | 06:071:0709 |
| 66 | 0710 | 03:012 | 03:012:0710 |
| 67 | 0711 | 06:071 | 06:071:0711 |
| 68 | 0712 | 06:000 | 06:000:0712 |
| 69 | 0713 | 06:091 | 06:091:0713 |
| 70 | 0714 | 06:093 | 06:093:0714 |
| 71 | 0715 | 03:012 | 03:012:0715 |
| 72 | 0716 | 03:011 | 03:011:0716 |
| 73 | 0717 | 03:012 | 03:012:0717 |
| 74 | 0718 | 03:012 | 03:012:0718 |
| 75 | 0719 | 06:011 | 06:011:0719 |
| 76 | 0720 | 06:000 | 06:000:0720 |
| 77 | 0721 | 03:012 | 03:012:0721 |
| 78 | 0722 | 03:012 | 03:012:0722 |
| 79 | 0723 | 06:090 | 06:090:0723 |
| 80 | 0724 | 03:012 | 03:012:0724 |
| 81 | 0725 | 07:020 | 07:020:0725 |
| 82 | 0726 | 07:010 | 07:010:0726 |
| 83 | 0727 | 01:181 | 01:181:0727 |
| 84 | 0728 | 06:000 | 06:000:0728 |
| 85 | 0729 | 06:070 | 06:070:0729 |
| 86 | 0730 | 04:099 | 04:099:0730 |
| 87 | 0731 | 07:042 | 07:042:0731 |
| 88 | 0732 | 07:012 | 07:012:0732 |
| 89 | 0800 | 03:000 | 03:000:0800 |
| 90 | 0801 | 03:100 | 03:100:0801 |
| 91 | 0802 | 03:104 | 03:104:0802 |
| 92 | 0803 | 03:065 | 03:065:0803 |
| 93 | 0804 | 03:061 | 03:061:0804 |
| 94 | 0805 | 09:030 | 09:030:0805 |
| 95 | 0806 | 05:010 | 05:010:0806 |
| 96 | 0807 | 05:011 | 05:011:0807 |
| 97 | 0808 | 05:012 | 05:012:0808 |
| 98 | 0809 | 05:012 | 05:012:0809 |
| 99 | 0810 | 05:012 | 05:012:0810 |
| 100 | 0811 | 05:011 | 05:011:0811 |
| 101 | 0812 | 05:012 | 05:012:0812 |
| 102 | 0813 | 05:011 | 05:011:0813 |
| 103 | 0815 | 03:061 | 03:061:0815 |
| 104 | 0816 | 03:071 | 03:071:0816 |
| 105 | 0817 | 01:143 | 01:143:0817 |
| 106 | 0818 | 03:063 | 03:063:0818 |
| 107 | 0820 | 03:061 | 03:061:0820 |
| 108 | 0821 | 03:051 | 03:051:0821 |
| 109 | 0822 | 03:051 | 03:051:0822 |
| 110 | 0823 | 03:052 | 03:052:0823 |
| 111 | 0824 | 03:052 | 03:052:0824 |
| 112 | 0825 | 03:042 | 03:042:0825 |
| 113 | 0826 | 12:010 | 12:010:0826 |
| 114 | 0827 | 04:082 | 04:082:0827 |
| 115 | 0828 | 04:081 | 04:081:0828 |
| 116 | 0829 | 03:031 | 03:031:0829 |
| 117 | 0830 | 03:032 | 03:032:0830 |
| 118 | 0831 | 03:030 | 03:030:0831 |
| 119 | 0832 | 12:000 | 12:000:0832 |
| 120 | 0833 | 03:050 | 03:050:0833 |
| 121 | 0834 | 08:040 | 08:040:0834 |
| 122 | 0835 | 08:041 | 08:041:0835 |
| 123 | 0836 | 03:052 | 03:052:0836 |
| 124 | 0838 | 03:092 | 03:092:0838 |
| 125 | 0840 | 03:091 | 03:091:0840 |
| 126 | 0841 | 03:081 | 03:081:0841 |
| 127 | 0844 | 07:022 | 07:022:0844 |
| 128 | 0845 | 07:041 | 07:041:0845 |
| 129 | 0846 | 07:031 | 07:031:0846 |
| 130 | 0847 | 07:011 | 07:011:0847 |
| 131 | 0848 | 07:011 | 07:011:0848 |
| 132 | 0850 | 07:031 | 07:031:0850 |
| 133 | 0851 | 07:021 | 07:021:0851 |
| 134 | 0852 | 07:021 | 07:021:0852 |
| 135 | 0901 | 08:000 | 08:000:0901 |
| 136 | 0902 | 01:150 | 01:150:0902 |
| 137 | 0904 | 01:150 | 01:150:0904 |
| 138 | 0905 | 14:000 | 14:000:0905 |
| 139 | 0906 | 03:093 | 03:093:0906 |
| 140 | 0907 | 14:000 | 14:000:0907 |
| 141 | 1002 | 06:000 | 06:000:1002 |
| 142 | 1003 | 06:000 | 06:000:1003 |
| 143 | 1004 | 05:000 | 05:000:1004 |
| 144 | 1005 | 12:002 | 12:002:1005 |
| 145 | 1006 | 06:000 | 06:000:1006 |
| 146 | 1007 | 06:000 | 06:000:1007 |
| 147 | 1008 | 06:000 | 06:000:1008 |
| 148 | 1009 | 06:000 | 06:000:1009 |
| 149 | 1010 | 03:011 | 03:011:1010 |
| 150 | 1011 | 03:011 | 03:011:1011 |
| 151 | 1012 | 07:050 | 07:050:1012 |
| 152 | 1013 | 07:032 | 07:032:1013 |
| 153 | 1014 | 03:011 | 03:011:1014 |
| 154 | 1015 | 06:071 | 06:071:1015 |
| 155 | 1016 | 07:050 | 07:050:1016 |
| 156 | 1017 | 07:050 | 07:050:1017 |
| 157 | 1018 | 06:000 | 06:000:1018 |
| 158 | 1019 | 06:000 | 06:000:1019 |
| 159 | 1020 | 06:000 | 06:000:1020 |
| 160 | 1021 | 07:050 | 07:050:1021 |
| 161 | 1022 | 07:010 | 07:010:1022 |
| 162 | 1023 | 07:010 | 07:010:1023 |
| 163 | 1024 | 07:020 | 07:020:1024 |
| 164 | 1025 | 07:020 | 07:020:1025 |
| 165 | 1026 | 07:050 | 07:050:1026 |
| 166 | 1027 | 07:050 | 07:050:1027 |
| 167 | 1028 | 07:020 | 07:020:1028 |
| 168 | 1029 | 07:020 | 07:020:1029 |
| 169 | 1030 | 06:000 | 06:000:1030 |
| 170 | 1031 | 07:020 | 07:020:1031 |
| 171 | 1032 | 01:180 | 01:180:1032 |
| 172 | 1033 | 07:032 | 07:032:1033 |
| 173 | 1034 | 07:032 | 07:032:1034 |
| 174 | 1035 | 07:032 | 07:032:1035 |
| 175 | 1036 | 06:000 | 06:000:1036 |
| 176 | 1037 | 03:011 | 03:011:1037 |

4. При условии невозможности отнесения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к определенной функциональной подгруппе, кроме - 0907 «Прочие объекты» и при наличии информации о коде вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен этот объект, ему присвоен код расчета с учетом вида разрешенного использования земельного участка, согласно таблице «Уникальные коды ОКС».

*Таблица 19. Уникальные коды ОКС*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Код ЗУ** | **Уникальный код ОКС** | **Код объекта недвижимости** |
| 1 | 01:000 | 0705 | 01:000:0705 |
| 2 | 01:150 | 0705 | 01:150:0705 |
| 3 | 02:000 | 0100 | 02:000:0100 |
| 4 | 02:010 | 0202 | 02:010:0202 |
| 5 | 02:011 | 0202 | 02:011:0202 |
| 6 | 02:013 | 0107 | 02:013:0107 |
| 7 | 02:020 | 0202 | 02:020:0202 |
| 8 | 02:021 | 0202 | 02:021:0202 |
| 9 | 02:030 | 0201 | 02:030:0201 |
| 10 | 02:050 | 0101 | 02:050:0101 |
| 11 | 02:060 | 0101 | 02:060:0101 |
| 12 | 02:071 | 0300 | 02:071:0300 |
| 13 | 03:000 | 0800 | 03:000:0800 |
| 14 | 03:010 | 0603 | 03:010:0603 |
| 15 | 03:011 | 1000 | 03:011:1000 |
| 16 | 03:012 | 0700 | 03:012:0700 |
| 17 | 03:021 | 0800 | 03:021:0800 |
| 18 | 03:030 | 0829 | 03:030:0829 |
| 19 | 03:040 | 0825 | 03:040:0825 |
| 20 | 03:041 | 0825 | 03:041:0825 |
| 21 | 03:042 | 0825 | 03:042:0825 |
| 22 | 03:050 | 0800 | 03:050:0800 |
| 23 | 03:051 | 0800 | 03:051:0800 |
| 24 | 03:060 | 0800 | 03:060:0800 |
| 25 | 03:062 | 0820 | 03:062:0820 |
| 26 | 03:081 | 0841 | 03:081:0841 |
| 27 | 04:000 | 0400 | 04:000:0400 |
| 28 | 04:010 | 0403 | 04:010:0403 |
| 29 | 04:040 | 0402 | 04:040:0402 |
| 30 | 04:070 | 0500 | 04:070:0500 |
| 31 | 04:090 | 0300 | 04:090:0300 |
| 32 | 04:099 | 0730 | 04:099:0730 |
| 33 | 05:000 | 0500 | 05:000:0500 |
| 34 | 05:010 | 0800 | 05:010:0800 |
| 35 | 06:000 | 0700 | 06:000:0700 |
| 36 | 06:040 | 0704 | 06:040:0704 |
| 37 | 06:060 | 0704 | 06:060:0704 |
| 38 | 06:071 | 0709 | 06:071:0709 |
| 39 | 06:080 | 1026 | 06:080:1026 |
| 40 | 06:090 | 0723 | 06:090:0723 |
| 41 | 07:000 | 0300 | 07:000:0300 |
| 42 | 07:010 | 1022 | 07:010:1022 |
| 43 | 07:020 | 1031 | 07:020:1031 |
| 44 | 08:030 | 0606 | 08:030:0606 |
| 45 | 09:000 | 0907 | 09:000:0907 |
| 46 | 09:010 | 0907 | 09:010:0907 |
| 47 | 09:030 | 0907 | 09:030:0907 |
| 48 | 10:011 | 0704 | 10:011:0704 |
| 49 | 10:030 | 0907 | 10:030:0907 |
| 50 | 12:001 | 1031 | 12:001:1031 |
| 51 | 12:003 | 0907 | 12:003:0907 |
| 52 | 12:030 | 0907 | 12:030:0907 |

5. При группировке функциональная группа №1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» была дополнена кодами подгрупп:

0107 - Многоквартирная малоэтажная жилая застройка;

0108 - Многоквартирная малоэтажная жилая застройка со встроенными нежилыми помещениями.

6. Объекты недвижимости с назначениями «жилое» и «многоквартирный дом» с количеством 5 этажей:

- без подземных этажей отнесены к кодам подгруппы – 0101, 0102;

- с подземными этажами к кодам подгруппы – 0107, 0108.

7. Зданиям с назначениями «жилое» либо «нежилое», расположенным на земельных участках с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» и при наличии в здании одного и более жилого помещения присвоены коды подгруппы – 0107, 0108.

8. Объектам капитального строительства, в том числе индивидуальным домам с бытовыми пристройками, баням до 150 кв. м., хозяйственным постройкам, верандам, строениям, садовым домам и иным подобным объектам с назначением «жилое» либо «нежилое», расположенным на земельных участках с кодами ВРИ: 02:010, 02:011, 02:013, 02:020, 02:021, 02:022, 02:030, 13:011, 13:021 присвоен код подгруппы – 0203.

9. Садовым домам, в том числе баням, хозяйственным постройкам, жилым строениям, дачным домам, строениям, беседкам и иным подобным объектам, расположенным на территории садоводческих организаций присвоен код подгруппы – 0206.

10. Здания с наименованием «общежитие» и назначением:

- «жилое» отнесены к функциональной группе №1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»;

- «нежилое» отнесены к функциональной группе №5 «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения».

11. Закрытым автостоянкам, теплым автостоянкам присвоен код подгруппы – 0304.

12. Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно, в том числе кладбища, скотомогильники, парки, скверы, благоустройство, зелёные насаждения присвоен код подгруппы – 1030.

13. При наличии информации о родительском объекте помещениям, машино-местам присвоен код расчета вида использования с учетом кода расчета родительского объекта.

14. Помещения с наименованием «квартира» либо «комната», расположенные в зданиях с назначением «нежилое», отнесены к группе 1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)». Таким помещениям присвоен код расчета в соответствии с таблицей «Уникальные коды ЗУ».

15. Машино-местам, расположенным в зданиях с назначением:

- «нежилые» присвоен код подгруппы – 0304;

- «многоквартирный дом» присвоен код подгруппы – 0102, 0108;

# **1.2.9.6. Допущения, касающиеся моделирования**

1. Построение статистических моделей расчета стоимости объектов оценки осуществлялось с использованием специализированного программного продукта STATISTICA 13.3. Модель обладает приемлемым качеством, если ее показатели качества находятся в пределах: расчетное значение по t-критерию Стьюдента превышает табличное значение; коэффициент детерминации ≥0,6; средняя ошибка аппроксимации ≤12%; расчетное значение по F-критерию Фишера превышает табличное значение.

2. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в программном продукте Microsoft Excel в соответствии с общепринятыми округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

3. При определении кадастровой стоимости объектов оценки все ценообразующие факторы были стандартизированы. Значения и присвоенные коды для каждого ценообразующего фактора, использованного в модели приведены в Приложение №2/2.1.

4. При отсутствии значений ценообразующих факторов в предоставленных муниципальными образованиями Вологодской области сведениях о ценообразующих факторах, в качестве источника принимается информация по состоянию на 01.01.2022 г., полученная из фонда данных отчетов государственной кадастровой оценки, ОТЧЕТ № 01-22 от 24.10.2022 г. «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Вологодской области по состоянию на 01.01.2022 года».

# **1.2.9.7. Допущения, касающиеся результатов оценки**

1. Итоговая величина стоимости объектов оценки выражена в рублях Российской Федерации. Все полученные результаты, включая промежуточные, округлялись до двух знаков после запятой (т.е. до копеек).

2. В рамках настоящего Отчета все полученные результаты не включают налог на добавленную стоимость.

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

# **1.3. РАСЧЕТНАЯ ГЛАВА**

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

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

В данном разделе проводится анализ информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в том числе об экономических, социальных, экологических (далее - информация о внешней среде объектов недвижимости); анализ информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений); анализ информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке.

К информации о внешней среде объектов недвижимости относится информация, характеризующая состояние социально-экономического развития Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, тенденции развития указанных муниципальных образований субъекта Российской Федерации, в границах которого проводится государственная кадастровая оценка, содержащаяся в том числе в документации по планировке территории и градостроительного зонирования, действующих градостроительных регламентах.

К информации о рынке объектов недвижимости относится информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости, в том числе его специфические особенности.

На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости.

Сведения получены из общедоступных источников и являются полными и актуальными. Документы, удостоверяющие подлинность информации, представлены в нередактируемом формате PDF, JPG и BMP, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией, содержащейся в документе. Исходная рыночная информация приведена в соответствующих Приложениях.

# **1.**[**3.1.1. Социально-экономическое состояние РФ**](#__RefHeading___Toc31713_1716662858)

В 2022 году резкое ухудшение геополитической ситуации стало основным фактором, влияющим на экономику России. Введение санкций запустило масштабные преобразования практически во всех сферах экономической деятельности. Закрытие значимых рынков сбыта основных экспортных российских товаров, запреты и ограничения на поставку потребительских и промышленных товаров в Россию привели к необходимости переориентирования торговых каналов.

Из-за введенных санкций экономическая активность замедлилась. Наиболее значительным было снижение добавленной стоимости в торговле. Перебои поставок оборудования и комплектующих привели к сокращению производства в обрабатывающей промышленности.

Однако постепенно предприятия стали налаживать новые деловые связи, находили новых партнеров. Поддержку выпуску оказывали устойчиво растущий строительный сектор и сельское хозяйство благодаря рекордному урожаю. Начались восстановительные процессы.

Уже к середине года вслед за оживлением экономической активности спрос на рабочую силу практически вернулся к докризисным значениям, а по итогам 2022 года численность занятых в экономике на 0,4% превысила уровень предыдущего года.

В целом в 2022 году физический объем ВВП России снизился на 2,1% в годовом выражении, что намного лучше, чем ожидалось в начале кризиса.

Введенные в конце февраля санкции привели к значительному снижению курса рубля и, как следствие, росту девальвационных и инфляционных ожиданий. Население стало закупать потребительские товары впрок. Все это подстегнуло инфляцию, которая в апреле достигла пикового значения 17,8%. При этом в первую очередь стали дорожать непродовольственные товары.

Однако благодаря принятым антикризисным мерам, в том числе повышению ключевой ставки и введению валютного контроля, удалось ограничить волатильность валютного курса. Домохозяйства перешли к сберегательной модели поведения. В дальнейшем по мере адаптации экономики к новым внешним условиям снизилась острота проблем с поставками и производством товаров, и предложение на рынке находилось на достаточном уровне. Кроме того, во втором полугодии удалось собрать высокий урожай многих сельскохозяйственных культур. Под воз действием этих дезинфляционных факторов с мая темпы прироста цен на товары устойчиво снижались. К концу года инфляция составила 11,9%.

В условиях действия ограничений на движение капитала курс рубля определялся исходя из баланса спроса и предложения на валютном рынке, в основном по операциям, связанным с внешней торговлей товарами и услугами: предложение валюты со стороны экспортеров балансировалось преимущественно спросом на нее со стороны импортеров. Существенный рост мировых цен на энергоносители в 2022 году и сокращение импорта товаров и услуг из-за санкций стали причинами значительного увеличения профицита счета текущих операций – с 122,3 млрд долларов США в 2021 году до 233,0 млрд долларов США в 2022 году. При этом сальдо внешней торговли товарами выросло с 190,3 млрд долларов США в 2021 году до 308,0 млрд долларов США в 2022 году. По итогам года рубль укрепился к доллару США на 5,3%, к евро – на 10,0%, к юаню – на 15,1%.

Такая курсовая динамика способствовала девалютизации депозитов населения и организаций. Годовые темпы прироста денежной массы в национальном определении (агрегат М2) сложились значительно выше темпов прироста широкой денежной массы (24,4 и 13,1%).

Средства населения в рублях на текущих счетах увеличились за год на 17,2%, а на вкладах – на 18,2%. Этому способствовал временный рост депозитных ставок вслед за повышением ключевой ставки в феврале 2022 года, значительный объем выплат социальных пособий и пенсий в декабре, а также конвертация вкладчиками части средств в рубли после введения ограничительных мер на снятие валюты. Средства юридических лиц также значительно выросли на фоне высоких цен на энергоносители.

Основным источником роста денежной массы оставалось банковское кредитование. Задолженность по корпоративным кредитам выросла на 14,3%. Активный рост во многом был обусловлен государственной поддержкой кредитования системообразующих предприятий, наращиванием проектного финансирования жилищного строительства, а также замещением внешних заимствований и финансированием крупных инвестиционных проектов. Средневзвешенная процентная ставка по вновь выданным рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше одного года с начала 2022 года снизилась на 1,2 процентного пункта, до 8,6% годовых в декабре 2022 года.

Ипотечный портфель увеличился на 20,4%. Главным фактором такой динамики стали субсидируемые программы. На ставках по этим программам временное повышение ключевой ставки Банка России отразилось лишь частично.

Темпы роста необеспеченных потребительских ссуд существенно замедлились – с 20,1% в 2021 году до 2,7% в 2022 году. Высокая неопределенность побудила банки ужесточить свою кредитную политику, а заемщиков – быть более осторожными.

Росту денежной массы в значительной мере способствовало поступление денег в экономику вследствие роста бюджетных расходов. Вместо планировавшегося ужесточения бюджетной политики Правительство Российской Федерации вынужденно перешло к новому этапу ее смягчения. Для финансирования сформировавшегося дефицита использовались средства Фонда национального благосостояния и внутренние заимствования. В 2022 году Минфин России на первичном рынке государственных ценных бумаг разместил ОФЗ на сумму 3281,3 млрд рублей по номиналу, что на 24,46% больше по сравнению с предыдущим годом. Доходность ОФЗ (индекс Cbonds-GBI) увеличилась за год на 120 базисных пунктов, до 9,61% годовых.

Индексы российских акций преимущественно снижались. Это было связано с санкциями, приостановкой некоторыми компаниями выплаты дивидендов, а также ограничением доступа к российским бумагам для иностранных инвесторов. Индекс МосБиржи (рассчитывается на основе цен акций, номинированных в рублях) снизился на 43,1%, а индекс РТС (рассчитывается на основе цен акций, номинированных в долларах США) – на 39,2%.

В целом российский финансовый сектор продемонстрировал высокую устойчивость в условиях санкций и продолжал выполнять свою посредническую функцию в экономике. Банковскому сектору удалось завершить год с небольшой прибылью – 203 млрд рублей. Это стало возможным благодаря постепенному восстановлению основных доходов на фоне снижения ставок и оживлению экономической активности во втором полугодии.

На страховом рынке в разных сегментах наблюдалась разнонаправленная динамика, но в основном ситуация оставалась стабильной. Совокупная величина страховых премий за 2022 год выросла по сравнению с предыдущим годом на 0,5% и составила 1816,7 млрд рублей.

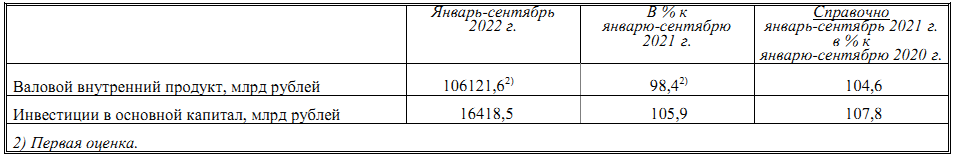
И другие участники финансового рынка продолжили развивать свою деятельность в сложных экономических условиях. Количество участников добровольной пенсионной системы по итогам 2022 года выросло на 0,7% и составило 6,2 млн человек. Микрофинансовые организации выдали своим клиентам на 21% потребительских микрозаймов больше, чем годом ранее. Количество клиентов на брокерском обслуживании в ПУРЦБ-НФО и ПУРЦБ-КО за год увеличилось в 1,4 раза, до 29,2 млн лиц. Количество открытых индивидуальных инвестиционных счетов на конец года составило 5,2 млн счетов.

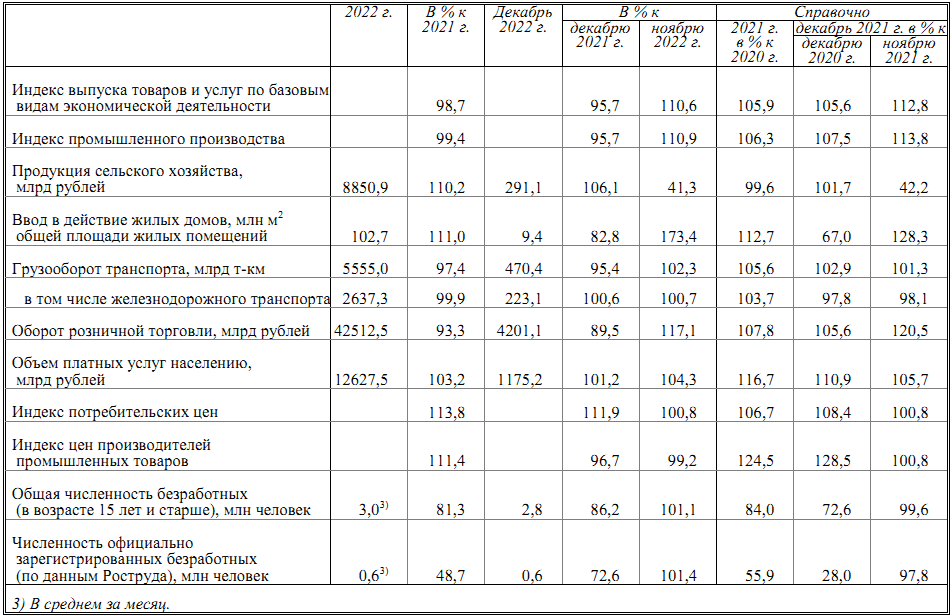
Субъекты национальной платежной системы работали стабильно и бесперебойно. Объем переводов денежных средств через системно значимую платежную систему Банка России увеличился по сравнению с 2021 годом в 1,7 раза.

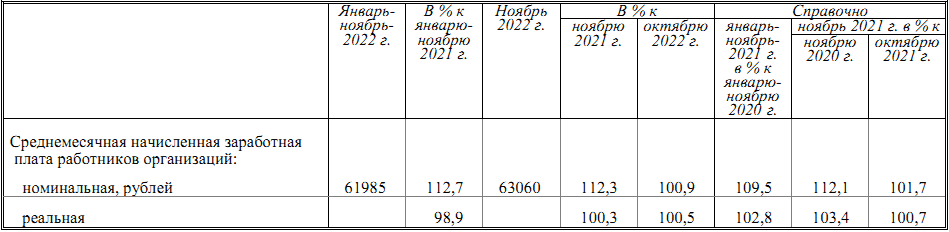
Состояние конкуренции на финансовом рынке, по оценкам Банка России, в 2022 году не ухудшилось.

**Основные экономические и социальные показатели**

*Рисунок . Основные экономические и социальные показатели.*







**Инфляция и экономическая активность**

***Производственная активность***

В 2022 году российская экономика развивалась под влиянием масштабных шоков предложения. В конце февраля – марте российские компании столкнулись с санкционными ограничениями, в том числе на экспортно-импортные операции со стороны недружественных стран, а ряд зарубежных компаний покинули российский рынок. Эти события дали импульс процессу структурной трансформации российской экономики и сопутствующей подстройке потенциального выпуска. В результате после падения в II квартале уже с III квартала объем ВВП начал восстанавливаться: его секвенциальные темпы прироста (SA) перешли в положительную область. В целом в 2022 году физический объем ВВП России снизился на 2,1% в годовом выражении (в 2021 году: +5,6%).

Основной вклад в снижение ВВП внесло уменьшение добавленной стоимости в торговле (на 12,7%). Сжатие активности происходило как в розничном, так и в оптовом сегменте. Поддержку выпуску оказали государственный сектор, сельское хозяйство, строительный сектор, финансовая деятельность, добыча полезных ископаемых, отдельные отрасли сферы услуг.

Оборот **розничной торговли** в 2022 году снизился на 6,7% (продовольственные товары – на 1,5%, непродовольственные – на 11,1%). Это произошло под влиянием факторов как спроса, так и предложения. Со стороны спроса сыграли роль снижение реальных располагаемых доходов населения и рост сберегательной активности, в том числе из мотива предосторожности. Со стороны предложения снижение розничных продаж было связано с уходом с рынка ряда зарубежных брендов (в большей степени в непродовольственном секторе) и, как следствие, необходимостью замены поставщиков и перенастройки логистики.

Оборот **оптовой торговли** в 2022 году снизился на 14,5%, преимущественно из-за сокращения добычи природного газа вследствие ограничений на его экспорт со стороны европейских стран. В то же время выпуск добывающих отраслей в 2022 году в целом увеличился на 0,8% в результате роста добычи сырой нефти (+2,1%), а также объема предоставления услуг по добыче полезных ископаемых (+5,6%). В IV квартале 2022 года заметный положительный вклад в выпуск добывающих отраслей внес рост добычи угля, несмотря на вступившее в полную силу с 10 августа эмбарго на поставки российского угля в страны ЕС. Этому способствовало успешное перенаправление поставок в страны Азии, где спрос на российский уголь вырос в том числе благодаря предоставленным скидкам. В результате объем добычи угля в IV квартале 2022 года превысил уровень IV квартала 2021 года на 0,7% (SA). В целом по итогам 2022 года валовая добавленная стоимость в добывающих производствах увеличилась на 0,4%. Это содействовало росту добавленной стоимости в трубопроводной и сухопутной транспортировке на 0,3%.

Несмотря на это, в **транспортировке** в целом добавленная стоимость в 2022 году снизилась на 1,8%. Этому способствовало резкое снижение грузо- и пассажирооборота воздушного транспорта. Добавленная стоимость в воздушной транспортировке сократилась на 24,1%, преимущественно из-за закрытия аэропортов в 11 городах России и запрета на прямое авиасообщение со странами ЕС с конца февраля 2022 года.

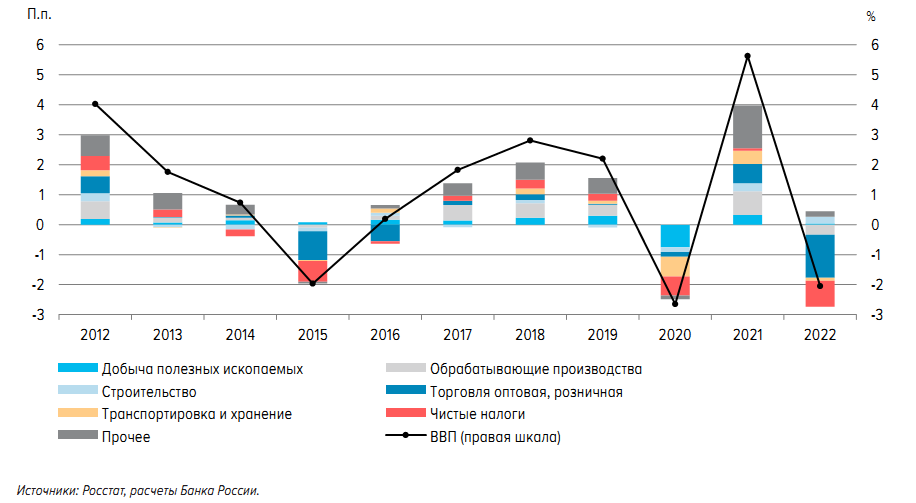
В **обрабатывающих производствах** добавленная стоимость в 2022 году снизилась на 2,4%. Основным фактором этого стали усилившиеся перебои поставок оборудования и комплектующих. По итогам года уменьшился выпуск всех крупных категорий обрабатывающей промышленности. По оценкам Банка России, объем выпуска промежуточных товаров сократился на 1,0%, в основном за счет химических производств, деревообработки, металлургии. Выпуск нефтепродуктов в целом за год незначительно снизился, однако со второй половины года преимущественно показывал рост и уже в IV квартале вышел на уровень IV квартала 2021 года (SA). Выпуск потребительских товаров снизился на 2,8% за счет непродовольственного сегмента, в основном производства легковых автомобилей. Поддержку выпуску оказал рост производства лекарственных препаратов, пищевых продуктов. Производство инвестиционных товаров снизилось на 0,9% за год, в том числе за счет выпуска прочих транспортных средств, электрооборудования. В то же время отдельные группы товаров показали рост (производство компьютеров, электроники, оптики, машин и оборудования).

Удорожание логистики, а также рост издержек в связи с переключением на новых поставщиков готовой продукции и комплектующих отразились на финансовых результатах компаний. В 2022 году сальдированный финансовый результат в экономике снизился на 12,6% после роста в 2,6 раза в 2021 году. В крупнейших отраслях – обрабатывающей и добывающей промышленности, торговле – сокращение больше (-14,8%). В то же время снижение финансовых результатов и рост экономической неопределенности не привели к уменьшению объема инвестиций в основной капитал: по итогам года он вырос на 4,6%, в том числе благодаря высокой инвестиционной активности в первой половине 2022 года.

Наиболее существенный рост добавленной стоимости наблюдался в **сельском хозяйстве** (на 6,6%). По данным Росстата, валовой сбор зерновых и зернобобовых в 2022 году составил 153,8 млн тонн в чистом весе, что на 26,7% больше, чем годом ранее, и на 23,1% больше, чем в среднем за последние пять лет. Урожай пшеницы – также на исторических максимумах (104,4 млн тонн, +37,3% к 2021 году). Рост валовых сборов произошел за счет увеличения как посевных площадей, так и урожайности. Валовой сбор масличных культур, сахарной свеклы, картофеля и овощей открытого грунта был выше или вблизи уровня прошлого года.

В течение 2022 года продолжался устойчивый рост объема строительных работ, по оценкам, за счет нежилого и инфраструктурного сегментов. Объем выпуска в строительстве в IV квартале 2022 года превысил уровень IV квартала 2021 года на 6,1% (SA). По итогам 2022 года валовая добавленная стоимость в строительстве увеличилась на 5,0%, в секторе операций с недвижимостью – на 0,4%.

*Рисунок 1. ВВП по производству (вклад в годовой прирост)*

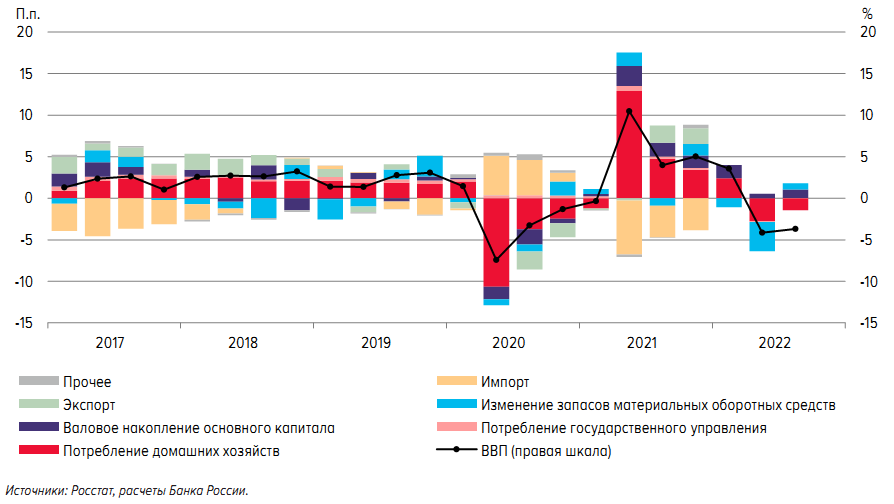


***Внутренний спрос и рынок труда***

В 2022 году снижение экономической активности было связано главным образом со сжатием внутреннего спроса. Конечное потребление домохозяйств сократилось на 1,8%, валовое накопление – на 3,2% (в основном уменьшились запасы материальных оборотных средств). Сокращение внутреннего спроса происходило на фоне снижения реальных располагаемых доходов (на 1,0%), перехода населения к сберегательной модели поведения из-за усиления мотива предосторожности и роста неопределенности, ухода западных компаний и снижения предложения отдельных видов товаров и услуг. При этом валовое накопление основного капитала, поддерживаемое государственными расходами и ранее одобренными инвестиционными проектами, выросло на 5,2%.

Динамика отдельных компонентов ВВП по использованию в течение года была неоднородной. Потребительская активность резко сократилась в марте – апреле, но уже с мая наблюдалось постепенное секвенциальное восстановление. В начале осени потребление снова снизилось в связи с эффектами частичной мобилизации и эмиграции, однако они оказались краткосрочными и значительно ослабли к концу года. По итогам года розничная торговля сократилась, в основном за счет непродовольственных товаров, тогда как оборот общественного питания и объем платных услуг населению выросли на 4,7 и 3,6% соответственно. Такой разнонаправленный характер динамики отдельных категорий был связан с изменением структуры спроса: из-за сокращения предложения непродовольственных товаров потребительский спрос переключался на другие сегменты – например, общественное питание и услуги, в том числе туристские. Валовое накопление основного капитала сохранялось на высоком уровне большую часть года, однако в первом полугодии отмечалось сокращение его объемов и постепенное восстановление во втором.

*Рисунок 2. ВВП по использованию (вклад в годовой прирост)*



На **рынке труда** в 2022 году происходили значительные изменения. В марте негативный шок совокупного предложения привел к сокращению спроса на трудовые ресурсы и снижению медианной реальной заработной платы, начался отток рабочей силы за рубеж. Контрсанкционная политика Банка России и Правительства Российской Федерации способствовала тому, что к середине года спрос на рабочую силу начал восстанавливаться, сокращение реальной заработной платы несколько замедлилось в результате использования механизмов неполной занятости. В целом за 2022 год численность занятых в экономике на 0,4% превысила уровень предыдущего года, что в основном было связано с восстановлением экономической активности. Уровень безработицы снизился с 4,3% за декабрь 2021 года до 3,7% за декабрь 2022 года.

**Инфляция**

К концу 2022 года инфляция составила 11,9%, при этом на протяжении года ценовая динамика определялась качественно разными группами факторов и была заметно неоднородной.

В январе – феврале продолжалось умеренное повышение годовых темпов роста цен на товары и услуги (до 9,2%), происходившее с августа 2021 года. Оно было обусловлено последствиями глобальных дисбалансов, вызванных пандемией новой коронавирусной инфекции. Среди них – отставание динамики предложения отдельных товаров от спроса, давление возросших затрат на цены, разовые факторы, такие как колебания в туристских потоках.

В конце февраля – марте произошло резкое усиление внешнего санкционного давления. Оно привело к разрывам хозяйственных связей, снижению предложения ряда товаров, ослаблению рубля, дестабилизации потребительских настроений и ажиотажному спросу. Инфляция ускорилась до 17,8% в апреле (максимум с января 2002 года).

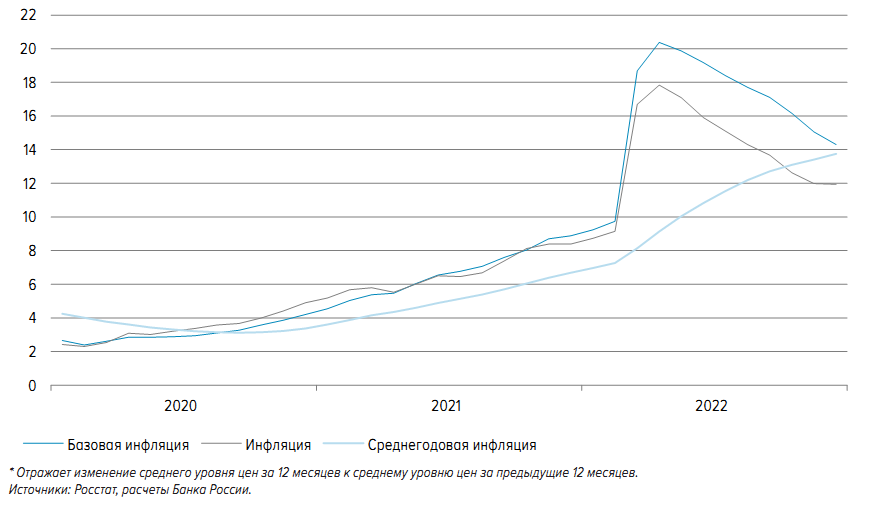
В первую очередь подорожали непродовольственные товары. Годовой прирост цен на них достиг пика уже в марте и составил 20,3%. Основной вклад внесли цены на товары длительного пользования, скачок которых стал результатом ослабления рубля и всплеска спроса. Годовые приросты цен на бытовую технику, электронику, автомобили достигли 19,7 – 42,1%.

Локальный максимум годовой продовольственной инфляции пришелся на апрель (20,5%). Сильнее всего выросли цены на продукты питания длительного хранения и продовольственный импорт. В частности, сахар, маргарин, рис, фрукты в апреле были на 25,8 – 67,4% дороже, чем годом ранее.

Повышение годового прироста цен на услуги до 10,9% в апреле было связано в основном с влиянием ослабления рубля на цены в рыночных сегментах туристских, транспортных и медицинских услуг.

С мая годовой прирост цен на товары начал устойчиво снижаться. Основные дезинфляционные факторы – быстрое укрепление рубля, торможение спроса после скачка и в дальнейшем – переход домохозяйств к осторожным потребительским стратегиям. Важным фактором замедления инфляции стала достаточность предложения благодаря активным действиям предприятий по перестройке производств и логистики, государственным мерам поддержки производителей и импорта, а также в связи с ограничениями по экспорту. Во втором полугодии дополнительным фактором замедления роста цен на продовольствие стал высокий урожай многих сельскохозяйственных культур.

*Рисунок 3. Инфляция, базовая инфляция, среднегодовая инфляция (прирост в % к соответствующему месяцу предыдущего года)*



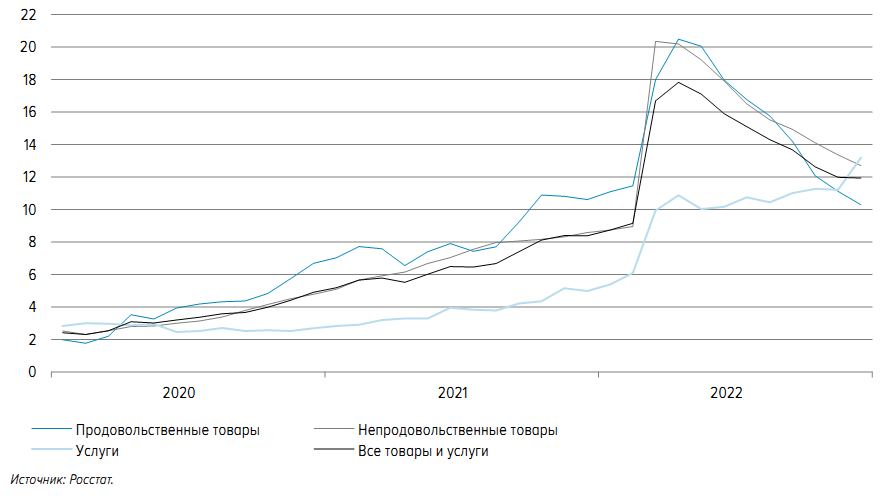
Тем не менее по итогам 2022 года инфляция превысила значение 2021 года. Базовая инфляция – важный показатель устойчивого ценового давления – ускорилась на 5,4 процентного пункта, до 14,3%.

Среди основных компонентов инфляции более всего за год увеличился прирост цен на услуги – на 8,2 процентного пункта, до 13,2%. Наибольший вклад внесли перенос индексации коммунальных тарифов с июля 2023 года на декабрь 2022 года, а также удорожание зарубежных поездок. Менее всего ускорился рост цен на продовольствие без плодоовощной продукции (на 1,7 процентного пункта по сравнению с 2021 годом, до 12,0%), а овощи и фрукты в декабре были дешевле, чем годом ранее.

Колебания инфляции и нарастание общей неопределенности отражались на инфляционных ожиданиях домохозяйств и предприятий. В марте – апреле 2022 года они выросли до многолетних максимумов вместе с ускорением инфляции. В последующие месяцы происходило их снижение в условиях активной адаптации экономики и замедления инфляции. Тем не менее в конце года ожидания все еще оставались повышенными.

В 2022 году возросла региональная неоднородность инфляции, в значительной степени за счет усиления различий в динамике цен на услуги. Особо волатильными были цены в сегменте зарубежного туризма, где они складывались в условиях закрытия ряда направлений, санкций на российских авиаперевозчиков. Наименьший рост цен отмечался в большинстве регионов Поволжья, наибольший – в северо-западных регионах. Дополнительный вклад в неоднородность инфляции внесла также индексация коммунальных тарифов, параметры которой традиционно различаются по регионам. Еще одним компонентом, повлиявшим на неоднородность инфляции, были цены на плодоовощную продукцию. Они снизились в ряде регионов, сильнее всего на юге. Напротив, в регионах Дальнего Востока отмечалось удорожание овощей и фруктов, что было связано с влиянием на импорт из Китая действовавших там противоэпидемических ограничений.

*Рисунок 4. Динамика цен на товары и тарифов на платные услуги населению (прирост в % к соответствующему месяцу предыдущего года)*



**Бюджетная политика, государственные финансы и государственный внутренний долг**

В 2022 году в условиях существенного ужесточения санкционного давления Минфин России был вынужден отказаться от изначально намеченной стратегии бюджетной консолидации и возврата к формированию расходов в соответствии с параметрами бюджетного правила. С февраля 2022 года было приостановлено действие бюджетного правила в части планирования и формирования расходов федерального бюджета, а также операционного механизма бюджетного правила на валютном рынке. Таким образом, весь объем нефтегазовых доходов мог быть направлен на финансирование расходов без пополнения средств Фонда национального благосостояния (ФНБ). В течение 2022 года в целях финансирования мероприятий по национальной обороне и безопасности, антикризисных мер по поддержке экономики и населения в условиях санкционного давления план расходов был увеличен на 22,4% (с 23 6941 до 29 006 млрд рублей, при этом сводная бюджетная роспись расходов была повышена на 25,6% – с 25 407 до 31 915 млрд рублей). Таким образом, вместо планировавшегося ужесточения бюджетной политики с постепенным сокращением базового дефицита федерального бюджета с 2,1% ВВП в 2021 году до 1,6% ВВП в 2022 году Минфин России перешел к новому этапу смягчения бюджетной политики с ожидаемым расширением базового дефицита до 4,4% ВВП по итогам 2022 года. Соответственно, вместо изначально запланированного сокращения ненефтегазового дефицита федерального бюджета в 2022 году до 6,2% ВВП Минфин России ожидал его расширения до 8,9% ВВП.

Несмотря на негативное воздействие санкций, доходная часть бюджета в 2022 году была поддержана высокими нефтегазовыми поступлениями в условиях благоприятной конъюнктуры на рынке углеводородов и сохраняющихся относительно высоких объемов добычи нефтегазового сырья. Ненефтегазовые доходы также превысили изначально запланированный на 2022 год объем вопреки расширению использования налоговых льгот и преференций (ускоренное возмещение экспортного НДС, отсрочки по социальным страховым взносам, НДС и другим налогам, отмена НДФЛ с процентов по депозитам, льготы по таможенным платежам и другие). Как и в 2021 году, дополнительные ненефтегазовые доходы были сформированы во многом за счет благоприятной внешнеэкономической конъюнктуры и связаны с поступлениями по налогу на прибыль, НДПИ и экспортными пошлинами на ненефтегазовое сырье. Кроме того, благодаря сохранению стабильной ситуации на рынке труда возросли поступления по НДФЛ и социальным страховым взносам. Эти факторы позволили направить рекордный объем дополнительных доходов6 на покрытие текущих расходов бюджета (в частности, внеплановую индексацию пенсий и социальных пособий с 10.06.2022 на 10%7), уменьшив потенциальное использование финансовых активов и заимствований в качестве источника финансирования дефицита бюджета. На уровне регионов осуществлялось дополнительное повышение зарплат работникам социальной сферы бюджетного сектора с учетом ускорения роста среднемесячной зарплаты по экономике России в целом. Тем не менее дополнительных поступлений оказалось недостаточно для покрытия существенно возросшего объема расходов. Сформировавшийся дефицит бюджета был профинансирован за счет средств ФНБ и внутренних заимствований. Кроме того, часть средств ФНБ была инвестирована внутри экономики России, что способствовало дополнительному стимулированию внутреннего спроса со стороны бюджетной политики.

**Федеральный бюджет**

По итогам 2022 года федеральный бюджет был исполнен с дефицитом 3295 млрд рублей, или 2,2% ВВП (в 2021 году – профицит 524 млрд рублей, или 0,4% ВВП). Ненефтегазовый дефицит федерального бюджета (без учета разовых доходов) расширился до 10,2% ВВП (в 2021 году – 6,6% ВВП).

Покрытие дефицита федерального бюджета, погашение долга и предоставление бюджетных кредитов осуществлялись в основном за счет использования средств ФНБ (2975 млрд рублей) и размещения ОФЗ (3121 млрд рублей – валовые размещения; 2056 млрд рублей – чистые размещения). В мае 2022 года накопленные за счет дополнительных нефтегазовых доходов 2021 года средства в иностранной валюте и золоте (2658 млрд рублей) были перечислены в ФНБ для дальнейшего использования в целях покрытия дефицита федерального бюджета и инвестирования внутри экономики России. После приостановки аукционов по размещению ОФЗ на первичном рынке государственного долга в марте – августе 2022 года Минфин России активизировал внутренние заимствования в конце 2022 года, предлагая инвесторам преимущественно бумаги с плавающим купоном (ОФЗ-ПК).

Доходы федерального бюджета в 2022 году составили 27 824 млрд рублей (18,4% ВВП), что на 10,0% выше уровня 2021 года. Нефтегазовые доходы бюджета составили 11 586 млрд рублей (7,6% ВВП), что на 27,9% выше уровня 2021 года за счет благоприятной ценовой конъюнктуры на рынках углеводородов. Ненефтегазовые доходы федерального бюджета составили 16 238 млрд рублей (примерно на уровне 2021 года, без учета разовых доходов – сокращение на 1,6%). Выпадающие поступления из-за действия налоговых льгот и отсрочек, отмены отдельных налогов и неналоговых доходов были компенсированы разовыми доходами и относительно высокими поступлениями по налогу на прибыль за счет благоприятной внешнеэкономической конъюнктуры. Расходы федерального бюджета возросли на 25,7%, до 31 119 млрд рублей (20,5% ВВП), хотя плановые показатели по расходам в номинальном выражении были ниже 2021 года. Помимо расходов на антикризисные мероприятия, внеплановых индексаций социальных трансфертов и ассигнований, связанных с национальной обороной и безопасностью, существенным фактором роста номинальных расходов бюджета стало ускорение инфляции с 8,4% по итогам 2021 года до 11,9% по итогам 2022 года (переоценка сметной стоимости). Кроме того, расходы на обслуживание государственного долга увеличились на 22,7% вследствие роста долга в 2020 – 2021 годах, повышения рыночных процентных ставок и ослабления курса рубля в начале 2022 года.

**Бюджетная система**

В 2022 году сформировался дефицит бюджетной системы (2108 млрд рублей, или 1,4% ВВП), тогда как в 2021 году наблюдался профицит (1046 млрд рублей, или 0,8% ВВП). Ненефтегазовый дефицит бюджетной системы (без учета разовых доходов) расширился до 9,4% ВВП (в 2021 году – 6,2% ВВП). Доходы бюджетной системы Российской Федерации в 2022 году составили 53 074 млрд рублей (35,0% ВВП), что на 10,3% выше уровня 2021 года. Объем ненефтегазовых доходов бюджетной системы по сравнению с предыдущим годом вырос на 6,2%, до 41 488 млрд рублей (27,4% ВВП). Без учета разовых поступлений ненефтегазовые доходы бюджетной системы увеличились на 5,6%.

В целом весь дефицит бюджетной системы был локализован на уровне федерального бюджета, консолидированный бюджет субъектов Российской Федерации и сводный бюджет государственных внебюджетных фондов были исполнены с профицитом. Часть расходов федерального бюджета в конце 2022 года представляла собой авансовые трансферты внебюджетным фондам и региональным бюджетам для покрытия предстоящих расходов 2023 года. В результате часть дефицита федерального бюджета компенсировалась формированием части профицита других элементов бюджетной системы. Полученные в конце 2022 года трансферты не были потрачены в рамках исполнения региональных бюджетов и внебюджетных фондов, пополнив остатки средств на соответствующих счетах бюджетной системы.

Бюджеты субъектов Российской Федерации сохранили профицитное исполнение даже с учетом увеличения нагрузки по расходным обязательствам в 2022 году. Профицит консолидированного бюджета субъектов Российской Федерации составил 51 млрд рублей (в 2021 году дефицит составил 661 млрд рублей, или 0,5% ВВП). Доходы консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации увеличились на 12,1%, до 19 677 млрд рублей (13,0% ВВП). Расходы консолидированного бюджета субъектов Российской Федерации повысились на 16,2%, до 19 626 млрд рублей (13,0% ВВП).

Бюджеты государственных внебюджетных фондов перешли от дефицитного исполнения к профицитному. Профицит бюджета государственных внебюджетных фондов составил 1106 млрд рублей, или 0,7% ВВП (в 2021 году дефицит составил 157 млрд рублей, или 0,1% ВВП). Доходы внебюджетных фондов выросли на 18,6%, до 16 427 млрд рублей (10,9% ВВП), в том числе благодаря росту поступлений по социальным страховым взносам на 4,2% (несмотря на отсрочку по уплате социальных страховых взносов для отдельных отраслей на сумму около 0,8 трлн рублей). Расходы внебюджетных фондов увеличились на 9,3%, до 15 321 млрд рублей (10,1% ВВП).

**Фонд национального благосостояния**

Объем средств ФНБ за 2022 год сократился на 23,1%, составив на конец года 10 435 млрд рублей (6,9% ВВП), из них объем ликвидных активов фонда (средства на банковских счетах в Банке России) соответствовал эквиваленту 6133 млрд рублей (4,0% ВВП). Несмотря на пополнение в мае 2022 года за счет накопленных дополнительных нефтегазовых доходов 2021 года, ликвидная часть средств ФНБ сократилась с учетом активного использования для покрытия дефицита бюджета, инвестирования внутри экономики России и курсовой переоценки по валютным активам в условиях укрепления рубля за 2022 год. Объем инвестированных во внутрироссийские активы средств ФНБ также снизился, в основном за счет уменьшения более чем в два раза стоимости акций ПАО Сбербанк и ПАО «Аэрофлот» в течение 2022 года.

**Государственный долг**

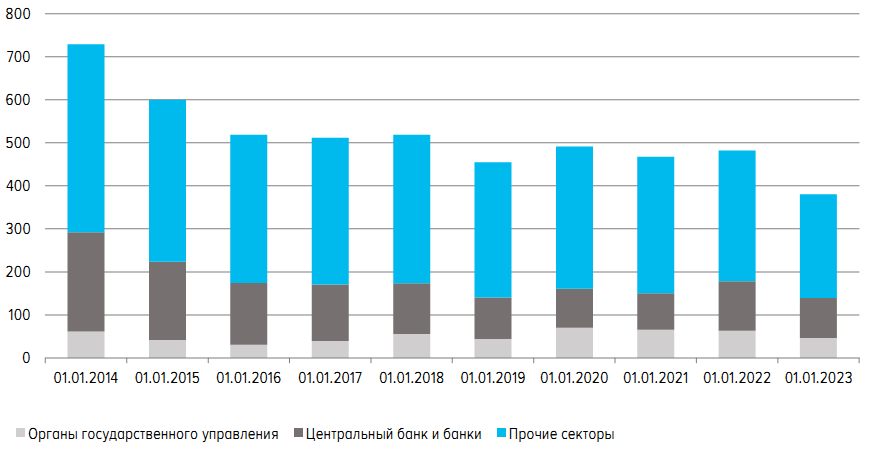
По данным Минфина России, объем совокупного государственного и муниципального долга Российской Федерации на 01.01.2023 составил 25 984 млрд рублей (17,2% ВВП), что в номинальном выражении на 9,3% выше, чем годом ранее (по отношению к ВВП он сократился на 0,4 процентного пункта).

Доля внутреннего долга в общем объеме государственной и муниципальной задолженности составила 84,4%, что на 3,2 процентного пункта больше, чем на 01.01.2022. Объем федерального внутреннего долга на 01.01.2023 составил 18 781 млрд рублей (12,4% ВВП), увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 13,9%. Большая часть (96,3%) федерального внутреннего долга приходилась на государственные ценные бумаги (18 079 млрд рублей), оставшаяся (3,7%) – на государственные гарантии (702 млрд рублей). На фоне существенного ужесточения санкционного режима портфель нерезидентов на рынке ОФЗ в 2022 году сократился на 35,8%, до 1978 млрд рублей, а доля нерезидентов на рынке – с 19,9 до 11,1%. По итогам 2022 года ключевыми игроками рынка оставались системно значимые кредитные организации (СЗКО) и коллективные инвесторы. Объем федерального внешнего долга на 01.01.2023 составил 4039 млрд рублей (2,9% ВВП), сократившись в рублевом выражении на 8,9%. Его спад был обусловлен укреплением курса рубля и отсутствием размещений новых еврооблигаций при погашении и амортизации ранее выпущенных. Портфель нерезидентов на рынке государственных еврооблигаций за 2022 год уменьшился на 18,3%, с 20,0 до 16,3 млрд долларов США, а его доля за год сократилась с 51,1 до 45,0% объема рынка. Задолженность Правительства Российской Федерации перед Банком России по государственным ценным бумагам за 2022 год выросла в 1,8 раза – с 246 млрд рублей на 01.01.2022 до 450 млрд рублей на 01.01.2023.

**Внешний долг Российской Федерации**

Внешний долг Российской Федерации на 01.01.2023 составил 380,5 млрд долларов США, снизившись в течение года на 101,8 млрд долларов США, или на 21,1%. Обязательства прочих секторов перед нерезидентами составили 63,3% совокупного внешнего долга Российской Федерации (241,0 млрд долларов США по состоянию на 01.01.2023). Доля внешнего долга центрального банка и банков – 24,6% (93,4 млрд долларов США). На иностранную задолженность органов государственного управления приходилось 12,1% (46,1 млрд долларов США).

*Рисунок 5. Внешний долг Российской Федерации (млрд. долларов США)*



Внешняя задолженность федеральных органов управления сократилась с 63,3 до 46,1 млрд долларов США на конец 2022 года; снижение зафиксировано по суверенным ценным бумагам, номинированным как в российских рублях (на 13,4 млрд долларов США), так и в иностранной валюте (на 3,7 млрд долларов США). Внешние долговые обязательства субъектов Российской Федерации были незначимы.

Внешний долг банков и центрального банка в 2022 году уменьшился на 21,2 млрд долларов США, до 93,4 млрд долларов США; прочих секторов – снизился на 63,3 млрд долларов США, до 241,0 млрд долларов США.

В течение 2022 года доля краткосрочной задолженности в общем объеме внешнего долга выросла с 16,0 до 17,2%, составив на конец 2022 года 65,6 млрд долларов США, а удельный вес долгосрочных обязательств снизился до 82,8% (315,0 млрд долларов США). Задолженность по инструментам, номинированным в иностранной валюте, равнялась 258,5 млрд долларов США (67,9% внешнего долга). На долг в национальной валюте пришлось 32,1% внешних обязательств, или 122,1 млрд долларов США.

На 1 января 2023 года, согласно международным критериям, долговая нагрузка на российскую экономику сократилась: отношение внешнего долга к ВВП снизилось до 16,7% (на начало 2022 года – 26,2%), а внешних долговых обязательств органов государственного управления к ВВП – до 2,0% (на начало 2022 года – 3,4%).

*Источники информации представлены в Приложении №1/1.6.*

# **1.3****.1.2. Социально-экономическое состояние Вологодской области**

# **1.3****.1.2.1. Общая характеристика Вологодской области**

Вологодская область образована 23 сентября 1937 года. Она расположена на севере Европейской части России в поясе умеренно-континентального климата в 500 км от Москвы. По площади является одной из крупных областей Российской Федерации и составляет почти 1% ее территории (144.5 тыс. кв. км); наибольшая протяженность с севера на юг - 385 км, с запада на восток - 650 км.

Область граничит на севере с Архангельской, на востоке - с Кировской, на юге - с Костромской и Ярославской, на юго-западе - с Тверской и Новгородской, на западе - с Ленинградской областями, на северо-западе с Республикой Карелия.

Близость крупных промышленных центров, транспортных магистралей, соединяющих Центральную Россию с Уралом и Сибирью, позволяют развивать эффективные деловые связи с другими регионами и зарубежьем.

Доминирующие отрасли промышленности: черная металлургия, химическая промышленность (г. Череповец), машиностроение, металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная (г. Вологда, г. Сокол).

Ведущая отрасль сельского хозяйства - молочное животноводство, на которое приходится 70% всей продукции сельского хозяйства. Производственно-промышленный потенциал агропромышленного комплекса позволяет обеспечить потребность населения в мясе, молоке, яйце, картофеле.

В топливно-энергетическом комплексе главное место занимает энергетика. 50% электроэнергии область получает от других энергосистем - Тверской, Костромской, Кировской, Ленинградской и Ярославской.

В области широко развита транспортная инфраструктура.

Область разделена на 26 муниципальных районов и 2 городских округа (Вологда и Череповец). Вологда, Череповец, Великий Устюг и Сокол - города областного значения.

Численность населения области на 1 января 2023 года составила 1128782 человека.

Высшим должностным лицом Вологодской области является Губернатор, который представляет область в отношениях с федеральными органами государственной власти и с органами государственной власти других субъектов РФ.

Губернатор области и образуемые им органы составляют систему исполнительной власти области.

Постоянно действующим представительным и законодательным органом государственной власти Вологодской области является Законодательное Собрание. Оно состоит из 34 депутатов, избираемых населением области на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании.

Работой Законодательного Собрания руководит его Председатель, избираемый тайным голосованием большинством голосов от установленного числа депутатов. В настоящее время Председателем Законодательного Собрания области является Андрей Луценко.

Для области характерен умеренно - континентальный климат с продолжительно холодной зимой, относительно коротким теплым летом.

Средняя температура января на западе области -11°, на востоке -14°; июля соответственно +16° и +18°. Период с положительными температурами составляет 195-210 дней. Средняя годовая сумма осадков всех видов - 480-500 мм на востоке области и 560-600 мм - на западе, что намного больше величины испаряемости.

Областной центр - город Вологда, основан в 1147 году. Крупнейший индустриальный центр области - г. Череповец.

Вологодчина сыграла важную роль в формировании русской нации, внесла богатейший вклад в сокровищницу российской и мировой культуры.

В современных условиях удобное географическое положение области, ее природные ресурсы, высокий уровень квалификации специалистов, программно-целевой подход к управлению экономикой, благоприятные возможности для развития предпринимательства, создаваемые администрациями области, городов и районов, открывают новые интересные возможности.

Вологодская область - обширный простор для деятельности людей энергичных и предприимчивых.

*Источник информации: Официальный портал Правительства Вологодской области (https://vologda-oblast.ru/o\_regione/)*

# **1.3.1.2.1.1. Административно-территориальное устройство Вологодской области**

В соответствии с Уставом области территория Вологодской области едина и является составной частью территории Российской Федерации. В границы Вологодской области включаются территории, входящие в состав области на момент вступления в силу Устава области.

В рамках организации местного самоуправления, в границах административно-территориальных единиц Вологодской области были сформированы муниципальные образования, которых к 1 июня 2022 года стало 75, в том числе:

* 2 городских округа (Вологда, Череповец),
* 20 муниципальных округов,
* 6 муниципальных районов, в составе которых:
  + 4 городских поселения,
  + 43 сельских поселения.

**Муниципальные образования с учетом численности постоянного населения Вологодской области на 1 января 2023 года**

(с учетом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года, проведенной в 2021 году, человек)

*Таблица 20*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Оценка численности постоянного населения на 1 января 2022 г.** | **Все население** | **в том числе:** | |
| **городское** | **сельское** |
| **Вологодская область** | **1128782** | **818635** | **310147** |
| ***Городские округа*** | | | |
| **Городской округ город Вологда** | **318112** | **311628** | **6484** |
| г Вологда | 311628 | 311628 | - |
| **Городской округ город Череповец** | **301040** | **301040** | **-** |
| г Череповец | 301040 | 301040 | - |
| ***Муниципальные округа*** | | | |
| **Бабаевский муниципальный округ** | **19014** | **11646** | **7368** |
| г Бабаево | 11646 | 11646 | - |
| **Бабушкинский муниципальный округ** | **9641** | **-** | **9641** |
| **Белозерский муниципальный округ** | **13492** | **8183** | **5309** |
| г Белозерск | 8183 | 8183 | - |
| **Великоустюгский муниципальный округ** | **49825** | **34527** | **15298** |
| г Великий Устюг | 28266 | 28266 | - |
| г Красавино | 5460 | 5460 | - |
| пгт Кузино | 801 | 801 | - |
| **Верховажский муниципальный округ** | **12561** | **-** | **12561** |
| **Вожегодский муниципальный округ** | **13814** | **6015** | **7799** |
| пгт Вожега | 6015 | 6015 | - |
| **Вологодский муниципальный округ** | **52745** | **-** | **52745** |
| **Грязовецкий муниципальный округ** | **32078** | **19849** | **12229** |
| г Грязовец | 14424 | 14424 | - |
| пгт Вохтога | 5425 | 5425 | - |
| **Кадуйский муниципальный округ** | **16512** | **13467** | **3045** |
| пгт Кадуй | 11373 | 11373 | - |
| пгт Хохлово | 2094 | 2094 | - |
| **Кичменгско-Городецкий муниципальный округ** | **14475** | **-** | **14475** |
| **Междуреченский муниципальный округ** | **4918** | **-** | **4918** |
| **Нюксенский муниципальный округ** | **8521** | **-** | **8521** |
| **Сокольский муниципальный округ** | **45129** | **38320** | **6809** |
| г Сокол | 34298 | 34298 | - |
| г Кадников | 4022 | 4022 | - |
| **Сямженский муниципальный округ** | **8049** | **-** | **8049** |
| **Тарногский муниципальный округ** | **10460** | **-** | **10460** |
| **Тотемский муниципальный округ** | **22064** | **8647** | **13417** |
| г Тотьма | 8647 | 8647 | - |
| **Усть-Кубинский муниципальный округ** | **7373** | **-** | **7373** |
| **Устюженский муниципальный округ** | **15333** | **7653** | **7680** |
| г Устюжна | 7653 | 7653 | - |
| **Харовский муниципальный округ** | **12976** | **8361** | **4615** |
| г Харовск | 8361 | 8361 | - |
| **Чагодощенский муниципальный округ** | **11110** | **8283** | **2827** |
| пгт Чагода | 5603 | 5603 | - |
| пгт Сазоново | 2680 | 2680 | - |
| ***Муниципальные районы*** | | | |
| **Вашкинский муниципальный район** | **6148** | **-** | **6148** |
| Андреевское сельское поселение | 1114 | - | 1114 |
| Киснемское сельское поселение | 1309 | - | 1309 |
| Липиноборское сельское поселение | 3725 | - | 3725 |
| **Вытегорский муниципальный район** | **22200** | **10292** | **11908** |
| Городское поселение город Вытегра | 10292 | 10292 | - |
| г Вытегра | 10292 | 10292 | - |
| Алмозерское сельское поселение | 517 | - | 517 |
| Андомское сельское поселение | 1951 | - | 1951 |
| Анненское сельское поселение | 1693 | - | 1693 |
| Анхимовское сельское поселение | 1137 | - | 1137 |
| Девятинское сельское поселение | 4062 | - | 4062 |
| Кемское сельское поселение | 483 | - | 483 |
| Оштинское сельское поселение | 2065 | - | 2065 |
| **Кирилловский муниципальный район** | **14088** | **7069** | **7019** |
| Городское поселение город Кириллов | 7487 | 7069 | 418 |
| г Кириллов | 7069 | 7069 | - |
| Алешинское сельское поселение | 923 | - | 923 |
| Липовское сельское поселение | 647 | - | 647 |
| Николоторжское сельское поселение | 1412 | - | 1412 |
| Талицкое сельское поселение | 1605 | - | 1605 |
| Ферапонтовское сельское поселение | 1547 | - | 1547 |
| Чарозерское сельское поселение | 467 | - | 467 |
| **Никольский муниципальный район** | **18845** | **7607** | **11238** |
| Городское поселение город Никольск | 7607 | 7607 | - |
| г Никольск | 7607 | 7607 | - |
| Аргуновское сельское поселение | 886 | - | 886 |
| Завражское сельское поселение | 962 | - | 962 |
| Зеленцовское сельское поселение | 982 | - | 982 |
| Кемское сельское поселение | 1211 | - | 1211 |
| Краснополянское сельское поселение | 5151 | - | 5151 |
| Никольское сельское поселение | 2046 | - | 2046 |
| **Череповецкий муниципальный район** | **39222** | **-** | **39222** |
| Абакановское сельское поселение | 2556 | - | 2556 |
| Воскресенское сельское поселение | 2143 | - | 2143 |
| Малечкинское сельское поселение | 2304 | - | 2304 |
| Ирдоматское сельское поселение | 3071 | - | 3071 |
| Климовское сельское поселение | 2500 | - | 2500 |
| Мяксинское сельское поселение | 2096 | - | 2096 |
| Нелазское сельское поселение | 1641 | - | 1641 |
| Судское сельское поселение | 6389 | - | 6389 |
| Тоншаловское сельское поселение | 6080 | - | 6080 |
| Уломское сельское поселение | 3099 | - | 3099 |
| Югское сельское поселение | 3832 | - | 3832 |
| Ягановское сельское поселение | 1023 | - | 1023 |
| Яргомжское сельское поселение | 2488 | - | 2488 |
| **Шекснинский муниципальный район** | **29037** | **16048** | **12989** |
| Городское поселение пгт. Шексна | 16048 | 16048 | - |
| пгт Шексна | 16048 | 16048 | - |
| Ершовское сельское поселение | 701 | - | 701 |
| Железнодорожное сельское поселение | 651 | - | 651 |
| Никольское сельское поселение | 1658 | - | 1658 |
| Нифантовское сельское поселение | 2542 | - | 2542 |
| Сиземское сельское поселение | 1282 | - | 1282 |
| Угольское сельское поселение | 3335 | - | 3335 |
| Чёбсарское сельское поселение | 1035 | - | 1035 |
| Чуровское сельское поселение | 1785 | - | 1785 |

**Муниципальные образования Вологодской области**

*Рисунок 6. Муниципальные образования Вологодской области.*



***Бабаевский муниципальный округ***

Баба́евский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Бабаевский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — город Бабаево, расположен в 292 км от Вологды.

Район расположен в западной части Вологодской области, на Молого-Шекснинской низменности. Площадь его территории — 9233,3 км², что составляет 6,3 % от всей территории области

Граничит с Ленинградской областью, Вытегорским, Белозерским, Кадуйским, Устюженским и Чагодощенским районами Вологодской области.

Практически вся территория района входит в Верхневолжский бассейновый округ. Большая часть рек района, в том числе крупнейшие Суда, Колпь, Шогда - относятся к бассейну Суды. Район сильно заболочен, среди болотных массивов имеется порядка 200 озёр, крупнейшие из которых — Пяжозеро, Линжозеро, Нажмозеро — расположены на северо-западе района. В районе находится пять природных заказников, которые отнесены к природоохранным зонам: урочище «Ключи», Колошемский лес, «Смородинка», «Клавдинский», урочище «Хазово», Шогдинский общевидовой заказник.

В Бабаево находится компрессорная станция магистрального газопровода «Грязовец – Выборг», который предназначен для обеспечения поставок газа в газопровод «Северный поток» и потребителям Северо-Западного региона России. Также город Бабаево – мощный железнодорожный узел. Специфической особенностью железнодорожной станции Бабаево является стыковка постоянного - переменного тока. В этих отраслях трудятся более 30% трудоспособного населения района. В структуре промышленности Бабаевского района доминирует производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Оставшуюся долю занимают обрабатывающие производства, среди которых лидирующие позиции занимает производство пищевых продуктов и напитков, а также лесоперерабатывающее производство.

Первое письменное упоминание о населенных пунктах района встречается в «Духовной грамоте» Дмитрия Донского, составленной в 1389 г.. Предполагается, что древнейшее население Судского края было представлено предками балтов и славян. Около 2,5 -3 тысяч лет назад сюда с востока пришли финно-угры: сначала лопари, потом весь — предки современных саамов и вепсов. Потомки племени весь продолжают жить на территории Бабаевского района в его северо-западной и северо-восточной части — пяжозерские и куйско-пондальские вепсы. Они сохранили свой язык, элементы культуры, обычаев, обрядов. За последнее время учеными — вепссологами предприняты попытки создать вепсскую письменность.

История Бабаевского района неразрывно связана с его административным центром — городом Бабаево. Своим появлением город обязан железнодорожной станции Бабаево, которая возникла в связи со строительством железной дороги Санкт-Петербург — Вятка. Работы по сооружению станции и железнодорожных путей здесь начались в 1902 году. В 1904 году на станцию пришел первый паровоз, а в 1905 году здесь началось регулярное движение. Постепенно станция Бабаево, деревня Никольский Завод, разрастаясь, слились в один населенный пункт, которому 29 июня 1925 года был придан статус города. Сам же Бабаевский район образован 1 августа 1927 года. Постановлением ЦИК СССР от 23 сентября 1937 район присоединён к вновь образованной Вологодской области. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР в 1959 году к Бабаевскому району была присоединена территория упразднённого Борисово-Судского района.

*Рисунок 7. Бабаевский муниципальный округ*



***Бабушкинский муниципальный округ***

Ба́бушкинский райо́н— Административно-территориальная единица в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Бабушкинский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — село имени Бабушкина.

Площадь 7760 км² (5,3 % территории области, 4-е место среди районов). Расстояние до Вологды — 249 км.

Бабушкинский район расположен на востоке области. Удобное географическое положение, обеспечивает связь с северо-восточными районами и Костромской областью. Этот район - один из самых экологических чистых в регионе. Минимум промышленных предприятий и здоровый таёжный массив подкрепляют эту характеристику. Территория района по праву имеет значение бальнеологического курорта. С незапамятных времён здесь развивались соляные промыслы, а в последние десятилетия открыты минеральные источники.

На территории района зарегистрировано 307 индивидуальных предпринимателей и 182 предприятия и организаций различных форм собственности. Основными отраслями промышленности являются: лесная, деревообрабатывающая, пищевая, сельское хозяйство. Значительную роль играет розничная торговля. Также развивается исторически сложившиеся «соляное» прошлое района. Ещё в 1841 году здесь были устроены первые лечебные ванны.

Первые записанные сведения о селе Леденгском – ныне селе им. Бабушкина, расположенном на берегу реки Леденьги, относятся к концу 14 века. С этого времени известны и природные соляные источники. В начале 19 века было создано «Онежское соляное управление», руководившее соляными заводами в том числе и в Леденгске. В 30-е годы начальником Онежского соляного управления был Илья Петрович Чайковский, отец великого композитора. С его именем связано открытие первого училища в селе, где занимались дети солеваров. Район образован 15 июля 1929 года как Леденгский район Вологодского округа Северного края на части территории прежнего Тотемского уезда Вологодской губернии. В 1941 году село получило свое современное название в честь революционера Ивана Бабушкина, родившегося здесь, а район начали именовать Бабушкинским.

Село стало известно на весь мир благодаря уроженцу района Павлу Ивановичу Беляеву. 10 марта 1965 года, поднявшегося в космос вместе с Алексеем Леоновым на корабле «Восход-2».

*Рисунок 8. Бабушкинский муниципальный округ*



***Белозерский муниципальный округ***

Белозе́рский район— Административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Белозерский муниципальный округ(с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Белозерский муниципальный округ представляет единое муниципальное образование, в состав которого входит 275 населенных пунктов. В том числе административный центр - город Белозерск, один из древнейших городов России.

Площадь территории района — 5398 км² (3,7 % территории области — 10-й район по размеру территории в области), протяжённость территории с севера на юг — 120 км, с запада на восток — 95 км.

Белозерский округ расположен в северо-западной части Вологодской области, граничит с Вашкинским, Кирилловским, Кадуйским, Череповецким, Бабаевским и Вытегорским районами и округами и занимает территорию 5,4 тысяч кв.км. На территории округа находится 131 озеро. Самое крупное - Белое, площадью 1290 кв. км, по которому проходит Волго- Балтийский водный путь. На территории Белозерского района находятся 4 ландшафтных комплексных заказника:

На территории Белозерского округа находится 5 комплексных (ландшафтных) заказников: «Шольский лес», «Андогский лес», «Большая Похта», «Городищенский лес», «Кольцевая структура «Чермжа»»; 2 биологических (зоологических) заказника: «Нерестилища Белозерья», «Белозерский»; 2 памятника природы «Озеро Дмитворово» (ботанический, местообитание полушника озерного), «Васкин бор» (ландшафтный, местонахождение 5 стоянок эпохи неолита). Кроме того, выделены запретные полосы лесов вдоль рек, озер и водохранилищ, зеленые зоны вокруг Белозерска и поселка Зубово, защитные полосы вдоль дорог и охраняемые водоохранные болота и ценные клюквенники.

Белозерский район образован 1 августа 1927 года в составе Череповецкого округа Ленинградской области. В 1959 году к Белозерскому району была присоединена часть территории упразднённого Шольского района. 23 сентября 1937 года район вошёл в состав вновь образованной Вологодской области. С 13 декабря 1962 года, район был укрупнён — тогда был образован Белозерский сельский район, территория которого включала территорию прежних Белозерского и Вашкинского административных районов. 12 января 1965 года Белозерский и Вашкинский административные районы были восстановлены.

*Рисунок 9. Бабушкинский муниципальный округ*



***Вашкинский муниципальный район***

Ва́шкинский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Вологодской области Российской Федерации.

Административный центр — село Липин Бор. Находится на северо-восточном берегу Белого озера (Волго-Балтийский водный путь). Расстояние до Вологды: 172 км. До ближайшей железнодорожной станции в Череповце 164 километра.

На территории района 3 сельских поселения:

– сельские поселения Андреевское с административным центром в деревне Андреевская;

– сельские поселения Липиноборское с административным центром в селе Липин Бор;

- сельское поселение Киснемское с административным центром в селе Троицкое.

Площадь Вашкинского района 2884 км² (2 % территории области — 23-й район по размеру территории в области). Район занимает удобное географическое положение, он находится на северо-западе Вологодской области и граничит с Кирилловским, Белозерским и Вытегорским районами. Территория района полукольцом охватывает Белое озеро с севера и востока.

В районе находятся ландшафтный заказник Мельгуновская дача и геологический памятник — Дружинские ямы у д. Пиксимово (карстовые явления в виде исчезающей и появляющейся системы водоемов). В районе 50 озёр имеющих названия, 45 озёр без названий, отмеченных на картах, а также более 30 озёр, не обозначенных на карте. По территории района протекают Кема, Индоманка; всего 49 рек и ручьёв, имеющих названия и 42 без названия.

Основные направления развития экономики района – это лесное и сельское хозяйство, производство пищевых продуктов. Около 70% объема промышленного производства района приходится на лесопромышленный комплекс района, в сфере лесного хозяйства занято почти 15% экономически активного населения.

Вашкинский район образован 1 августа 1927 года в составе Череповецкого округа Ленинградской области. 23 сентября 1937 года район вошёл в состав вновь образованной Вологодской области. В 1959 году к Вашкинскому району была присоединена часть территории упразднённых Ковжинского и Шольского районов. С 13 декабря 1962 года район был укрупнён — тогда был образован Белозерский сельский район, территория которого включала территорию прежних Белозерского и Вашкинского административных районов. 12 января 1965 года Белозерский и Вашкинский административные районы были восстановлены.

*Рисунок 10. Вашкинский муниципальный район*



***Великоустюгский муниципальный округ***

Великоу́стюгский райо́н— Административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Великоустюгский муниципальный округ(с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — город Великий Устюг.

Площадь территории района — 7,72 тыс. км² (5,3 % территории области — 5-й район по размеру территории в области).

Муниципальный округ расположен в северо-восточной части Вологодской области, граничит: с Нюксенским, Кичменгско-Городецким округами Вологодской области, Кировской и Архангельской областями.

В состав муниципального округа входят 14 территориальных отделов, объединяющих 412 населённых пунктов, из них 409 сельских населённых пунктов, посёлок городского типа Кузино, города – Великий Устюг и Красавино.

Основные реки Северная Двина (Малая Северная Двина), Сухона, Юг. Административный центр - город Великий Устюг, расположен на месте слияния рек Сухона и Юг, образующих Северную Двину.

На сегодняшний день на территории округа функционируют 7 крупных и средних предприятий различных отраслей промышленности. Основные отрасли промышленности округа - лесозаготовительная, деревообрабатывающая, производство пищевых продуктов, электроэнергетика, производство изделий из серебра.

Великоустюгский район образован в 1924 году в составе Северо-Двинской губернии РСФСР. 27 февраля 1928 года к Великоустюгскому району была присоединена территория упразднённого Усть-Алексеевского района. С 15 июля 1929 года район Северо-Двинского округа Северного края. С июля 1930 года Северо-Двинский округ упразднён. 25 января 1935 года был восстановлен Усть-Алексеевский район. С 5 декабря 1936 года по 23 сентября 1937 года район в составе Северной области, а затем район вошёл в состав вновь образованной Вологодской области. В 1959 году к Великоустюгскому району была присоединена территория повторно упразднённого Усть-Алексеевского района. С 13 декабря 1962 года по 12 января 1965 года район был преобразован в Великоустюгский сельский район.

*Рисунок 11. Великоустюгский муниципальный округ*



***Верховажский муниципальный округ***

Верхова́жский райо́н - административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Верховажский муниципальный округ(с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — село Верховажье, находится на расстоянии 226 км до областного центра — города Вологды.

В состав округа входят 225 населенных пунктов.

Верховажский муниципальный район расположен в северо-восточной части Вологодской области. Граничит с Архангельской областью, с Тарногским, Тотемским, Сямженским и Вожегодским районами Вологодской области.

Площадь территории района — 4,26 тыс. км², что составляет — 2,9 % территории области (16-й район по территории в области). Протяжённость территории с севера на юг 70 км, а с запада на восток 85 км.

В округе зарегистрировано 163 организации, из них 10 организаций относится к обрабатывающим производствам, 31 занимаются сельским хозяйством, охотой и лесных хозяйством, 6 – строительством и 16 организации торговли.

Верховажский район образован на основании постановления Президиума ВЦИК от 15 июля 1929 года в составе Няндомского округа Северного края.

*Рисунок 12. Верховажский муниципальный округ*



***Вожегодский муниципальный округ***

Вожего́дский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Вожегодский муниципальный округ(с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — посёлок городского типа Вожега. Расстояние до Вологды — 170 км.

Территория: 5,75 тыс.кв.км. — 3,9 % территории области — 9 место.

В Вожегодском районе 309 населённых пунктов в составе одного городского и семи сельских поселений.

Вожегодский район расположен на севере Вологодской области. Граничит с Кирилловским, Верховажским, Сямженским, Усть-Кубинским и Харовским районами Вологодской области и с Архангельской областью.

Сельскохозяйственную деятельность на территории района ведут четыре сельскохозяйственные предприятия и семь крестьянских (фермерских) хозяйств.

Вожегодский район был образован при районировании Северного края из нескольких волостей Кадниковского (Вожегодской, Огибаловской, Чарондской, Троицко-Енальской, Верхне-Кубинской и части Явенгской волости), Кирилловского (Воскресенской волости) и Вельского (Тавреньгской волости) уездов, включавших в себя 22 сельсовета, в 1929 году. Вожегодский район вошёл в состав Вологодского округа. 10 февраля 1931 года Тавреньгский сельсовет был передан в состав Коношского района. Посёлок Вожега возник в 1895 году как станция железной дороги Москва – Архангельск, строительство которой началось в 1894 году.

*Рисунок 13. Вожегодский муниципальный округ*

******

***Вологда***

Вологда - административно-территориальная единица (город областного значения) и муниципальное образование (городской округ) в Вологодской области России.

Административный центр — город Вологда.

Вологда расположена на севере европейской части России в юго-западной части Сухонской впадины. К юго-западу от города расположена Вологодская возвышенность. Город расположен на обоих берегах реки Вологды. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, впадающих в реку Вологду, в частности Золотуха и Шограш. Некоторые малые реки на территории города забраны в трубы - например, Чернавка и Копанка. Приблизительно 10 000 лет назад на территории Вологодской области был ледник, при сходе которого образовался холмистый ландшафт.

Вологда является одним из крупнейших городов Северо-Запада России. Расположен в 450 км от Москвы. Важнейший транспортный узел Северо-Запада России: железнодорожный узел, аэропорт, разветвленная автомобильная сеть.

Вологда - крупный экономический центр Вологодской области и Северо-Западного федерального округа с многофункциональной структурой, развитой промышленностью и разнообразной сферой услуг. Вологда занимает первое место в области по производству и распределению электроэнергии, газа и воды, а также по объёму розничной торговли.

Основными отраслями экономики города являются машиностроение и металлообработка, деревообработка, пищевая и перерабатывающая промышленность, легкая промышленность, IT-сфера.

Основу промышленной составляющей экономики города по объему отгруженной продукции формируют 3 отрасли: пищевая и перерабатывающая промышленность (40%), машиностроение и металлообработка (25%); электроэнергетический комплекс – обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха (15%).

Вологда входит в число городов, обладающих особо ценным историческим наследием. Центральная часть города сохраняет каменную застройку конца XVIII века и целостную жилую деревянную застройку конца XIX — начала XX веков.

Дата создания или образования города Вологды — 1147 год. Дата образования административного центра — 23 сентября 1937 года.

*Рисунок 14. город Вологда*



***Вологодский муниципальный округ***

Волого́дский муниципа́льный округ— муниципальное образование в составе Вологодской области Российской Федерации.

Административный центр находится в Вологде. На территории округа располагаются 902 населённых пункта.

Вологодский округ находится в центре Вологодской области и занимает площадь — 4,5 тыс. км2. Граничит с Кирилловским, Сокольским, Шекснинским, Междуреченским и Грязовецким районами.

Основной отраслью специализации Вологодского округа является сельскохозяйственное производство (мясо-молочное животноводство, птицеводство, растениеводство), на втором месте – промышленное производство, на третьем – потребительский рынок. Промышленное производство в округе представлено предприятиями деревообрабатывающей, пищевой, текстильной промышленности и теплоэнергетикой.

Вологодский округ – исторически сложившаяся часть территории Вологодской области, прилегающая к областной столице – городу Вологде – и в своем развитии тесно связанная с городской инфраструктурой. Название Вологодский уезд впервые упоминается в 1481 году, когда в его состав входила треть нынешней области (Грязовецкий, Междуреченский, Сокольский, Усть-Кубинский, Харовский, Сямженский, Верховажский и Тарногский районы). В XVIII веке в ходе административно-территориальных реформ была создана Вологодская губерния. Тогда же Вологодский уезд приобрел более знакомые нам очертания, в которых он с небольшими изменениями дошел до наших дней.

*Рисунок 15. Вологодский муниципальный округ*



***Вытегорский муниципальный район***

Вытего́рский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Вологодской области Российской Федерации.

Административный центр — город Вытегра. Расстояние от Вытегры до Вологды 360 км, до ближайшей железнодорожной станции в городе Подпорожье — 170 км.

Вытегорский район расположен на северо-западе Вологодской области и граничит с Архангельской, Ленинградской областями и Республикой Карелия.

Район один из крупнейших по площади в Вологодской области, территория его составляет 13,1 тыс. км², то есть 9 % общей площади Вологодской области.

В состав района входит 1 городское и 10 сельских поселений. Районный центр – город Вытегра.

Районный центр Вытегру справедливо называют «портом пяти морей». По территории района проходит трасса главной водной магистрали северо-запада России — Волго-Балтийский водный путь, связывающий в единую систему воды Балтийского, Белого, Каспийского, Азовского и Черного морей. Современная воднотранспортная система позволяет осуществлять прямые бесперевалочные перевозки экспортно-импортных грузов между речными портами нашей страны и портами более 20 стран Западной Европы, Азии и Африки. Комфортабельные туристические суда посещают старинные русские города Вытегру, Белозерск, Кириллов, Петрозаводск, острова Валаам и Кижи.

Экономика Вытегорского муниципального района носит преимущественно промышленный характер. Основные отрасли: лесной комплекс; транспорт и связь; энергетика; добыча полезных ископаемых.

Вытегорский район образован из Вытегорского уезда Постановлением ВЦИК от 1 августа 1927 года в Лодейнопольском округе Ленинградской области, с центром в городе Вытегра. 23 сентября 1937 года Вытегорский район вошёл в состав Вологодской области. В 1950-е годы в состав Вытегорского района вошла часть территории ликвидированного Оштинского и Ковжинского районов, территория бывшего Андомского района.

С 1 октября 1941 по 24 июня 1944 года часть района была оккупирована финскими войсками. Вокруг тогдашнего райцентра Ошта (Оштинский погост) была организована оборона, которая завершилась с наступлением на Петрозаводск летом 1944 года.

*Рисунок 16. Вытегорский муниципальный район*



***Грязовецкий муниципальный округ***

Гря́зовецкий райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Грязовецкий муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр – город Грязовец. Округ включает в себя 7 территориальных управлений, 483 населенных пунктов.

Территория: 5,03 тыс.кв. км. — 3,5 % территории области — 14 место.

Грязовецкий округ расположен на юге Вологодской области. Граничит с Вологодским и Междуреченским округами Вологодской области, Первомайским и Любимским районами Ярославской области; Буйским и Солигаличским районами Костромской области.

Ведущими видами экономической деятельности округа являются промышленное производство, лесопромышленный и агропромышленный комплексы.

Грязовец стал городом в 1780 году после образования Грязовецкого уезда в Вологодском наместничестве, выделенного из Вологодского уезда. В 1924 году уезд был упразднён. Грязовецкий район образован в 1929 году в составе Вологодского округа Северного края РСФСР. Статус административного центра Грязовец приобрел в 1970 году.

*Рисунок 17. Грязовецкий муниципальный округ*



***Кадуйский муниципальный округ***

Ка́дуйский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Кадуйский муниципальный округ(с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр округа – поселок Кадуй.

Кадуйский округ расположен в юго-западной части Вологодской области. Округ граничит с Белозерским, Бабаевским округами и Череповецким районом. Кадуй находится в 178 км от областного центра и в 56 км от Череповца.

Кадуйский округ – один из самых промышленно развитых округов Вологодской области. Самое крупное предприятие - Череповецкая ГРЭС (филиал ПАО «ОГК-2») - электростанция установленной мощностью 1080 МВт. Именно благодаря станции Кадуй является центром большой энергетики региона. В сфере глубокой переработки древесины в Кадуйском округе представлено производство мебельного щита, домокомплектов, пеллет и другой продукции, производство различных видов пиломатериалов. В структуре малого бизнеса основную долю занимает непроизводственный сектор экономики – торговля и услуги. Пищевая промышленность Кадуя представлена производством алкогольной продукции, производство осетровой икры, выращивание различных пород рыб и рыбопосадочного материала, в том числе и для зарыбления естественных водоёмов Вологодской области. В Кадуйском округе осуществляют деятельность несколько сельскохозяйственных организаций и крестьянско-фермерских хозяйств.

В 1517 году странник Филипп основал монастырь, который получил название Филиппо-Ирапская Красноборская Троицкая пустынь. Во времена Ивана Грозного на берегах реки Андога ставили «царские езы», а рыбу стерлядь и судака поставляли к царскому столу. К XVI—XVII векам стали складываться населенные пункты, а местность получила название Андогский стан. Первое упоминание в летописи о деревне Кадуй появилось в 1626 году. С петровских времён начинается активное развитие промыслов: получали железо из болотной руды, варили смолу, строили барки. В 1904 году был построен вокзал станции «Кадуй» Петербургско-Вологодской линии Николаевской железной дороги (именно с этим событием обычно и связывают образование посёлка Кадуй). В 1918 году станция «Кадуй» становится центром волости, а в 1927 году — центром Кадуйского округа, который 23 сентября 1937 года вошёл в состав Вологодской области. В 2006 году создано муниципальное образование — посёлок городского типа Кадуй.

*Рисунок 18. Кадуйский муниципальный округ*



***Кирилловский муниципальный район***

Кири́лловский райо́н— административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Вологодской области.

Административный центр — город Кириллов.

В настоящее время Кирилловский район объединяет 7 поселений – город Кириллов и 6 сельских поселений, в состав которого входят 478 сельских населенных пунктов.

Кирилловский район расположен на северо-западе Вологодской области в 129 километрах к северу от Вологды и в 100 километрах от Череповца. Удалённость района от Москвы — 593 километра, от Санкт-Петербурга — 624 километра. Общая площадь территории района — 5400 км². Наибольшая протяжённость от северной до южной границы — 143 километра, от восточной до западной — 56 километров. Район граничит с Вожегодским, Вологодским, Белозерским, Череповецким, Шекснинским, Усть-Кубинским, Вашкинским и Вытегорским районами Вологодской области и Каргопольским районом Архангельской области.

Крупнейшие водоёмы — озёра Белое и Воже, Шекснинское водохранилище (часть Волго-Балта). Кроме этого много небольших озёр, речек их соединяющих и крупных болот. Кроме Волго-Балта по территории проходит также действующая Северо-Двинская водная система.

Кирилловский муниципальный район характеризуется диверсифицированной структурой экономики. Наиболее ярко представлены такие виды экономической деятельности, как агропромышленное производство и сфера туризма. В районе производятся пищевые продукты, ведется обработка древесины, наложено производство технологического оборудования. В районе также производятся строительные материалы (гравий, щебень, песок строительный).

В 1397 году с приходом на Сиверское озеро московского монаха Кирилла было основано поселение, выросшее вокруг созданной им обители, Кирилло-Белозерского мужского монастыря, которое в 1776 году было провозглашено уездным городом Кирилловом. Район образован из Кирилловского уезда Череповецкой губернии 1 августа 1927 года в составе Череповецкого округа Ленинградской области. В 1930 году округ был ликвидирован, в 1937 году, после создания Вологодской области, район вошёл в её состав.

*Рисунок 19. Кирилловский муниципальный район*



***Кичменгско-Городецкий муниципальный округ***

Ки́чменгско-Городе́цкий райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Кичменгско-Городецкий муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — село Кичменгский Городок. На территории района расположены 357 населенных пунктов.

Район расположен на востоке области и граничит с Великоустюгским, Нюксенским, Никольским и Бабушкинским районами, а также с Костромской и Кировской областями.

Ведущими видами экономической деятельности округа являются лесопромышленный и агропромышленный комплексы.

Первое письменное упоминание о Кичменгском Городке датировано 1468 годом и связано с приходом казанских татар. В 1599 году. Торговый путь из Москвы в Архангельск лежал через Кичменгский Городок, и это способствовало развитию местной торговли. В середине XIX века открывается приходская школа, фельдшерский пункт. Начало XX века ознаменовано открытием амбулатории, больницы, двуклассного министерского училища, школы для взрослых. Образовано первое общество потребителей для жителей Городка и ближайших деревень. Район в современных границах образован 10 апреля 1924 года.

*Рисунок 20. Кичменгско-Городецкий муниципальный округ*



***Междуреченский муниципальный округ***

Междуре́ченский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Междуреченский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Центр района – село Шуйское. В район входит 5 сельских поселений, 156 населенных пунктов.

Район граничит с Вологодским, Сокольским, Тотемским, Грязовецким районами и Костромской областью. Основная река — Сухона, из её крупных притоков можно отметить Шую и Ихалицу. Наиболее освоенная и заселённая часть района — Авнежская возвышенность в западной половине, здесь находится большинство деревень. Север района лежит в Присухонской низине, здесь преобладают леса, часто заболоченные. В северо-восточной части находятся несколько крупных открытых верховых болот.

Крупнейшие населённые пункты: село Шуйское (районный центр) и посёлок Туровец (центр лесной промышленности). На них приходится около половины населения района. Два крупнейших населённых пункта, Шуйское и Туровец, находятся далеко друг от друга (около 75 км по р. Сухоне), однако не связаны между собой автомобильной дорогой. На автомобиле из одного в другой можно проехать только через г. Вологду и несколько районов области (около 250 км) или зимой по берегу и льду Сухоны. Во время летней навигации по Сухоне между Шуйским и Туровцом действует регулярное пассажирское сообщение на катере «Междуречье».

Ведущими видами экономической деятельности округа являются лесопромышленный и агропромышленный комплексы.

Первое документальное упоминание о Шуйском относится к 1555 г.. Шуйский район образован в 1929 году в составе Вологодского округа Северного края РСФСР, 6 января 1931 года в соответствие постановлением президиума ВЦИК от 20 ноября 1930 года был переименован в Междуреченский.

*Рисунок 21. Междуреченский муниципальный округ*



***Никольский муниципальный район***

Нико́льский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-востоке Вологодской области.

Районный центр – город Никольск. В Никольском районе 214 населённых пункта в составе одного городского и шести сельских поселений.

Район граничит с Бабушкинским, Кичменгско-Городецким районами Вологодской области и с Костромской областью. Город Никольск расположен на правом берегу реки Юг, в 442 км к востоку от Вологды.

В структуре промышленности района традиционно преобладают лесозаготовки, обработка древесины и производство изделий из дерева, производство пищевых продуктов. Кроме того, швейное и текстильное производство, особенно производство льноволокна, имеют перспективу для дальнейшего развития. Лесопромышленный комплекс является основой промышленного и налогового потенциала района, представлен 19 лесозаготовительными и деревообрабатывающими предприятиями, более 100 индивидуальными предпринимателями без образования юридического лица. Сельским хозяйством в районе занимаются 8 хозяйств различной формы собственности, крестьянско-фермерские хозяйства, свыше 5 тысяч личных подсобных хозяйств. Основная отрасль сельского хозяйства – молочное и мясное животноводство, производство льноволокна.

Никольск возник в XV веке как пристань на реке Юг под названием Никольский погост (Никольская слобода); название было дано по церкви. Он служил пристанью и перевалочной базой при перевозке товаров из южных областей в Архангельск. 16 августа 1780 года село Никольское указом императрицы Екатерины Второй было объявлено городом и стало уездным центром. 2 октября 1781 года был утвержден герб города Никольска. Никольский район образован в августе 1924 года. Район расположен среди Северных Увалов – холмистой возвышенности в виде натянутого лука, которая является водоразделом Северного Ледовитого океана и южных морей. Именно с этих мест все реки текут либо строго на юг, либо на север.

*Рисунок 22. Никольский муниципальный район*



***Нюксенский муниципальный округ***

Ню́ксенский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Нюксенский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — село Нюксеница.

Район расположен на северо-востоке области и граничит с Тарногским, Велико-Устюгским, Кичменгско-Городецким, Тотемским и Бабушкинским районами Вологодской области и с Архангельской областью.

29 декабря 1973 года была пущена в эксплуатацию газокомпрессорная станция №15 газопровода "Сияние Севера" Ухта-Торжок, а 12 июля 1982 года – нефтеперекачивающая станция "Нюксеница" нефтепровода Ухта-Ярославль. Крупные предприятия: Нюксенский лесхоз филиал САУ ЛХ ВО «Вологдалесхоз», ООО «Мирный плюс», ООО «Нюксенский маслозавод-2».

Первое упоминание о Нюксенице было в Дозорной книге Тотемского уезда в 1619 году. Район образован 10 апреля 1924 года в составе Северо-Двинской губернии. 27 февраля 1928 года Нюксенский район со всей своей территорией переименован в Сухонский с центром в селе Городищна. 9 февраля 1929 года организованна первая коммуна «Прожектор» в составе 23 крестьянских хозяйств села Нюксеница. 15 июля 1929 года Сухонский район вошел в состав Северо-Двинского округа. К району присоединен Брусноволовский сельсовет из Тотемского района. 30 июля 1931 года Нюксеница стала центром района, упразднённого 13 декабря 1962 года и восстановленного 12 января 1965 года. С 1 июня 2022 года законом Вологодской области от 06 мая 2022 года №5126-ОЗ Нюксенский муниципальный район преобразован в Нюксенский муниципальный округ.

*Рисунок 23. Нюксенский муниципальный округ*



***Сокольский муниципальный округ***

Со́кольский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Сокольский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр Сокольского муниципального округа - город Сокол. В составе Администрации Сокольского муниципального округа представлен территориальным органом «Город Сокол». В состав Сокольского муниципального округа входит город Кадников. Представлен территориальным органом «Город Кадников». Также в составе Сокольского округа 7 сельских территорий, которые представлены в Администрации Сокольского округа территориальными отделами.

Сокольский муниципальный округ расположен в центре Вологодской области, севернее Вологды. Сокольский округ по праву считается третьим районом Вологодской области по численности населения. Он граничит с Харовским, Сямженским, Тотемским, Междуреченским, Вологодским и Усть-Кубинским округами.

Расстояние до областного центра — 35 км. Через Сокольский округ проходят федеральная автотрасса М8 и автодорога Чекшино-Тотьма-Никольск Р7. В Сокольском округе расположены три важные транспортные артерии: Северная железная дорога, водная магистраль — река Сухона, автомагистраль Москва — Архангельск. Речной транспорт по реке Сухоне имеет выход через систему шлюзов в Волго-Балтийскую и Северо-Двинскую системы, ведущие к портам пяти морей.

Город Сокол — крупнейший в Вологодской области центр целлюлозно-бумажной, деревообрабатывающей, пищевой промышленности и производство строительных материалов. Основными видами выпускаемой продукции города является бумага, картон, твёрдая древесноволокнистая плита, пиломатериалы, фанера, детали домов, кирпич, керамические изделия, детали для мебели, молочные и молочно-консервные продукты, мясные и колбасные изделия, полуфабрикаты.

Первое упоминание о деревнях Сокольского округа появилось в 1426 году в Житии Григория Лопотова, основателя Лопотова монастыря. Упоминание о Кадниковской пустоши, будущем Кадникове относится к 1492 году. Именно этому городу суждено было стать центром большого Кадниковского уезда. В XVII-XVIII вв. территория района входила в три уезда Вологодской губернии: Кадниковский, Вологодский, Тотемский. Рождение Сокола неразрывно связано с промышленным освоением края. К 1898 году закончено строительство узкоколейной железной дороги Вологда-Архангельск. Первым промышленным предприятием нашего края стала фабрика «Сокол». В декабре 1899 года первая бумагоделательная машина дает первую продукцию. К 1903 году фабрика входила в число крупнейших предприятий целлюлозно-бумажной промышленности России. Вскоре, в 1925 году появился рабочий посёлок «Сокол». 2 марта 1932 года постановлением Президиума ВЦИК Свердловский район Северного края переименован в Сокольский район, рабочий посёлок Сокол преобразован в город Сокол.

*Рисунок 24. Сокольский муниципальный округ*



***Сямженский муниципальный округ***

Ся́мженский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Сямженский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр – село Сямжа. В район входит 4 сельских поселения, 168 сельских населенных пунктов.

Расстояние до областного центра — 121 км по автодороге. Граничит с Вожегодским, Верховажским, Тотемским, Сокольским и Харовским районами области.

Ведущие отрасли экономики – лесозаготовка, деревообработка, деревянное домостроение. Самый весомый вклад в экономику района вносят лесозаготовительные предприятия. По количеству индивидуальных предпринимателей на одну тысячу жителей района район занимает третье место в области. Большинство субъектов малого предпринимательства занято в лесопромышленном комплексе. Основные направления крестьянско-фермерской деятельности – откорм молодняка КРС, разведение птиц различных пород, овцеводство, которыми занимаются 18 хозяйств.

В 1935 году в составе Вологодского округа Северного края был вновь создан ранее расформированный Сямженский район. В том же году на правом берегу реки Сямжена, давшей название району, в результате слияния деревень Дьяковская, Еремиха, Горка и Поповка возникло село Сямжа. В 1953 году оно стало районным центром.

*Рисунок 25. Сямженский муниципальный округ*



***Тарногский муниципальный округ***

Та́рногский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Тарногский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр района – село Тарногский Городок. В состав района входит 6 сельских поселений.

Район расположен на северо-востоке Вологодской области. Район граничит на севере с Архангельской областью, с Нюксенским районом, с Верховажским, с Тотемским муниципальными районами Вологодской области. Расстояние до областного центра – 340 км.

На территории села основное производство представлено предприятиями пищевых продуктов, сельским хозяйством, заготовкой и переработкой древесины, производством продукции местного значения.

Первое официальное упоминание — 1453 год, связано с бегством сюда Дмитрия Шемяки и последовавшей облавой Ивана III. В 1478 вся территория Кокшеньги становится «государевой вотчиной». В XVII в. населенный пункт относился к типу поселений-крепостей. Край этот до ХХ века оставался наполовину языческим, сохранялись пережитки культового поклонения. В 1929 году в составе Северного края, из части упразднённого Тотемского уезда был образован Кокшеньгский район с центром в селе Тарногский Городок. Но уже 30 июля 1931 года Кокшеньгский район совместно с Сухонским районом были упразднены и вошли в Нюксенский район, а 10 декабря 1932 года от Нюксенского района часть территории была передана Тотемскому району. Постановлением ВЦИК от 25 января 1935 года из части Нюксенского района и Тотемского района был выделен Тарногский район с центром в селе Тарногский Городок, а в 1936 году Тарногскому району была передана ещё небольшая часть территории Нюксенского района. C 1936 года по 1937 район — в составе Северной области, а затем Тарногский район вошёл во вновь образованную Вологодскую область. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 13 декабря 1962 года из Нюксенского и Тарногского районов был образован Тарногский сельский район, но уже 12 января 1965 года Указом Верховного Совета РСФСР оба района были восстановлены в прежних границах.

*Рисунок 26. Тарногский муниципальный округ*



***Тотемский муниципальный округ***

То́темский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Тотемский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — город Тотьма.

В состав Тотемского района входят одно городское поселение (город Тотьма) и 6 сельских поселений: Мосеевское, Пятовское, Погореловское, Калининское, Великодворское, Толшменское.

Тотемский муниципальный район входит в восточную часть Вологодской области. По занимаемой территории — 8,2 тыс. кв.км. или 5,6 % всей площади Вологодской области — район является третьим среди районов области. Граничит с Междуреченским, Сокольским, Сямженским, Верховажским, Тарногским, Нюксенским, Грязовецким, Бабушкинским районами, а также с Солигаличским районом Костромской области.

По уровню развития сельскохозяйственной отрасли Тотемский район занимает лидирующие позиции в Вологодской области. Молочное животноводство является основным направлением деятельности сельскохозяйственных организаций района. Основными отраслями промышленности района являются производство и распределение электроэнергии, газа и воды; пищевая; лесозаготовительная и деревоперерабатывающая. Второе место принадлежит пищевой промышленности. Тотемский район занимает значимое место среди районов области по наличию лесосырьевых ресурсов.

Тотьма — один из старейших городов на Русском Севере. Самое раннее летописное упоминание о поселении тотьмичей относится к 1137 году. С ХIII века тотьмичи активно начинают заниматься добычей соли. Ученые считают, что именно здесь впервые на Руси научились рыть шахтные колодцы, устраивать рассолоподъемные трубы и выпаривать соль. Тотемские мастера считаются первыми российскими горными инженерами. В ХVIII веке край достигает наивысшего расцвета, благодаря торгово промысловой деятельности тотемских купцов-мореходов, снарядивших 20 экспедиций в Америку.

Район образован в 1929 году в составе Вологодского округа Северного края РСФСР. С 30 июля 1931 года к Тотемскому району были присоединены части территорий, упразднённых Сямженского и Толшменского районов края, но 25 января 1935 года Сямженский район был вновь восстановлен. С 1936 года район в Северной области. С 23 сентября 1937 года в составе Вологодской области. С 13 декабря 1962 года район укрупнён в Тотемский сельский район, территория которого включала территорию прежних Бабушкинского и Тотемского административных районов. 12 января 1965 года Бабушкинский и Тотемский административные районы были восстановлены.

*Рисунок 27. Тотемский муниципальный округ*



***Усть-Кубинский муниципальный округ***

Усть-Ку́бинский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Усть-Кубинский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр – село Устье, 236 сельских населенных пунктов.

Усть-Кубинский муниципальный округ расположен в центральной части Вологодской области. На севере округ граничит с Вожегодским округом, на востоке – с Харовским, на западе – с Вологодским округом и Кирилловским районом, на юге и юго-востоке - с Сокольским округом Вологодской области.

Промышленность в районе представлена следующими отраслями: электро-теплоэнергетика, пищевая, лесная и деревообрабатывающая. Большинство предприятий являются субъектами малого предпринимательства. Лесная и деревообрабатывающая промышленность занимает важное место в экономике района. Сельскохозяйственное производство района специализируется на молочном животноводстве, растениеводстве (выращивание зерновых культур, картофеля, заготовка кормов).

Территория, на которой образован Усть-Кубинский район, заселена с глубокой древности - со времени отступления ледника, со среднекаменного века. До древнерусской колонизации здесь обитали финно-угорские племена. Современный Усть-Кубинский район образован 14 января 1929 года в период начала индустриализации, сплошной коллективизации и культурного подъема страны. В 1937 году, в год образования Вологодской области Усть-Кубинский район вошел в ее состав. 12 ноября 1960 года район был упразднен с передачей территории в состав Сокольского района. 12 января 1965 года вновь был образован Усть-Кубинский район с административным центром - рабочий поселок Устье, статус которого был изменен на основании Постановления Правительства Вологодской области от 01.12.2003 № 1106. С 1 января 2004 года районный центр вновь стал селом.

*Рисунок 28. Усть-Кубинский муниципальный округ*



***Устюженский муниципальный округ***

Устюже́нский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Устюженский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр – город Устюжна. В Устюженском районе 218 населённых пунктов.

Площадь района — 3,6 тыс. км². Его протяжённость с севера на юг и с запада на восток составляет около 80 км. Граничит на юго-западе с Новгородской, на юго-востоке — с Тверской областью, на западе с Чагодощенским, на востоке — с Череповецким, на севере — с Бабаевским и Кадуйским районами Вологодской области. Город Устюжна расположен приблизительно в центре района.

Основными сферами экономики района традиционно являются сельское хозяйство, пищевая промышленность, лесозаготовительная деятельность, переработка древесины, предоставление услуг жилищно-коммунального хозяйства. Сельхозпредприятия Устюженского района специализируются на производстве молока, мяса, выращивают зерновые, картофель, лен.

Возникновение Устюжны, впервые упомянутой в летописях 1252 года, связано с началом развития металлургии на Руси. В XVII в. город был известен как второй после Тулы центр железоделательного и оружейного производства русского государства. По постановлению Президиума ВЦИК 1 августа 1927 года входит в состав Череповецкого округа Ленинградской области из частей бывшей территории Устюженского уезда был образован Устюженский район.

*Рисунок 29. Устюженский муниципальный округ*



***Харовский муниципальный округ***

Ха́ровский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Харовский муниципальный округ(с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр — город Харовск. В состав района входят 1 городское - МО г.Харовск и 5 сельских поселений: Ильинское, Кубенское, Михайловское, Семигороднее, Шапшинское.

Харовский муниципальный район расположен в центральной части Вологодской области. Район граничит на юге с Сокольским, на востоке с Сямженским, на западе с Усть-Кубинским, на севере с Вожегодским районами Вологодской области.

Промышленный сектор района представляют 15 предприятий. Основными видами производимой продукции являются: пиломатериалы, строганные и погонажные изделия, технологическая щепа, хлеб и хлебобулочные изделия, кондитерские изделия. Основа экономики Харовского района - лесопромышленный комплекс. Отрасль сельского хозяйства представлена 2 сельхозпредприятиями и 6 крестьянско-фермерскими хозяйствами. Основной является отрасль животноводства.

Район образован в 1929 году в составе Вологодского округа Северного края РСФСР. С 30 июля 1931 года к Харовскому району была присоединена часть территории упразднённого Сямженского района, но 25 января 1935 года Сямженский район был вновь восстановлен. С 1936 года район в составе Северной области, а с 23 сентября 1937 года в Вологодской области. В 1954 году административный центр — посёлок Харовская преобразован в город Харовск. С 13 декабря 1962 года до ноября 1965 года был временно укрупнён — тогда был образован Харовский сельский район, территория которого включала территорию прежних Харовского и Сямженского административных районов.

*Рисунок 30. Харовский муниципальный округ*



***Чагодощенский муниципальный округ***

Чагодо́щенский райо́н — административно-территориальная единица (район) в Вологодской области России. В рамках организации местного самоуправления в границах района существует муниципальное образование Чагодощенский муниципальный округ (с 2004 до 2022 гг. — муниципальный район).

Административный центр – поселок Чагода. В районе 90 сельских населённых пунктов и два посёлка городского типа — Чагода и Сазоново. С 1 января 2023 года администрации городских и сельских поселений упразднены. На их базе созданы территориальные управления, в полномочиях которых вменены вопросы местного значения.

Чагодощенский муниципальный округ — самая западная территория Вологодской области. Граничит: с Бокситогорским муниципальным районом Ленинградской области, с Бабаевским и Устюженским округами Вологодской области, с Пестовским и Хвойнинским районами Новгородской области.

В районе развито производство стекла. На территории округа находятся три стекольных завода, предприятия выпускают стеклобутылку из белого, светло-зелёного, темно-зелёного, коричневого стекла. Также работают предприятия лесной промышленности, известковый завод, маслозавод, хлебозаводы (хлебобулочные, макаронных и кондитерские изделия).

С XIX века в округе Чагоды развивалось стекловаренное производство. Сам посёлок был основан (под названием Белый Бычок) в 1926 году при строительстве Чагодощенского стекольного завода (в настоящее время называется ООО «Чагодощенский стеклозавод и К»). Название получил по имени реки Чагоды. Статус посёлка городского типа — с 1932 года. Самостоятельной административной единицей Чагодощенский тогда еще район стал в 1927 году, после выделения из бывших волостей Устюженского уезда Новгородской губернии. С 1927 по 1937 годы он входил в состав Ленинградской области, с 1937 года - отнесён к Вологодской.

*Рисунок 31. Чагодощенский муниципальный округ*



***Череповец***

Черепове́ц — город в Вологодской области России, административный центр Череповецкого района, в который не входит, обладая статусом города областного значения и образуя городской округ.

Город Череповец расположен в центральной части Восточно-Европейской равнины, на юго-западе Вологодской области. Расстояние до областного центра — города Вологды — 140 км. Современный Череповец расположился на берегах рек, относящихся к бассейну Волги: Шексны (Ягорбы, Серовки, Негодяйки) и Суды (Кошта, Нелаза).

Основу экономического потенциала Череповца составляют предприятия чёрной металлургии и химического комплекса. Ведущими предприятиями города являются ПАО «Северсталь», ОАО «Северсталь-метиз», ОАО «ФосАгро-Череповец» (создано в результате слияния ОАО «Аммофос» и ОАО "Череповецкий «Азот»), на которых работает 40 % горожан. Также в городе действуют предприятия дерево- и металлообработки, пищевой и лёгкой промышленности, строительного комплекса. Кроме того, в Череповце насчитывается более 13 000 малых и средних предприятий. В России город занимает одну из первых позиций по выпуску промышленной продукции на душу населения, которая более чем в два раза превышает общероссийский уровень. Экономический потенциал города формируется двумя крупнейшими металлургическими предприятиями, такими, как «Северсталь» и Череповецкий сталепрокатный завод, и химическим производством «ФосАгро-Череповец», на которые приходятся 75 % выпускаемых в городе промышлных изделий.

Череповец, получивший статус города 4 ноября 1777 года, ведёт своё начало с XIV века, когда был основан Воскресенский мужской монастырь. В рамках городской реформы 1777 г. Череповецкий посад при упразднённом монастыре был преобразован в уездный город, первоначально в составе Новгородской губернии. При Павле I переименован в посад Устюженского уезда, затем по ходатайству местных мещан восстановлен как центр уезда. Экономическое значение города сильно возросло после открытия судоходства по Мариинской водной системе. После Октябрьской революции город был провозглашён центром Череповецкой губернии, упразднённой в 1927 году. 12 июня 2016 года Череповец стал городом трудовой доблести и славы.

*Рисунок 32. Череповец.*



***Череповецкий муниципальный район***

Черепове́цкий райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Вологодской области России.

Районный центр – город Череповец. В состав района входит 13 сельских поселений.

Череповецкий район расположен в юго-западной части Вологодской области, соседствует с Кадуйским, Устюженским, Белозерским, Кирилловским, Шекснинским районами Вологодской области, граничит с Тверской и Ярославской областями.

Промышленное производство района сосредоточено в двух основных отраслях: обрабатывающие производства – 58,7%; производство и распределение электроэнергии, газа, пара и воды – 41,2%. Череповецкий район является одним из крупнейших сельскохозяйственных районов области.

В XVII в. Череповесь входила в состав Белозерского уезда, в 1708 г., волость причислена к Ингерманландской (Санкт-Петербургской) губернии. В 1777 село Феодосьево преобразовано в город Череповец. До 1917 г., новообразованный Череповецкий уезд находился в Новгородской губернии. В сентябре 1937 в связи с учреждением Вологодской области включен в ее границы.

*Рисунок 33. Череповецкий муниципальный район*



***Шекснинский муниципальный район***

Шексни́нский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге Вологодской области Российской Федерации.

Административный центр – поселок городского типа Шексна. Шексна является крупнейшим из населённых пунктов Вологодской области, не имеющих статуса города, и 5-м из всех населённых пунктов области после Череповца, Вологды, Сокола и Великого Устюга. В районе 1 городское и 8 сельских поселений.

Район расположен в южной части Вологодской области, граничит на севере с Кирилловским районом, на западе и юге с Череповецким районом, на востоке с Вологодским районом. С севера на юг пересекается Шекснинским и Рыбинским водохранилищем (Волго-Балтийский водный путь).

На территории Шекснинского муниципального района осуществляют деятельность более 700 предприятий, большая часть из которых относится к малому и среднему бизнесу. Современную экономическую специализацию района формируют отрасли лесопромышленного комплекса, пищевой промышленности, металлургического производства и сельского хозяйства. Сельское хозяйство в Шекснинском районе является одной из базовых отраслей экономики. На сельской территории проживает около 33% общей численности населения района. Сельскохозяйственное производство района специализируется на молочном животноводстве, растениеводстве (выращивание зерновых культур и заготовка кормов) и льноводстве.

Шекснинская район имеет давнюю историю. По письменным источникам, многие шекснинские села и деревни появились более 500 лет назад. Но особенно интенсивно край стал заселяться в 18 столетии. Официально Шекснинский район был образован в 1927 году, в нынешних границах существует с 1965 года. Дата образования административного центра - п. Шексна с 1954 г. Шексна получила свое нынешнее название в 1954 году, когда в связи с развитием промышленного и жилищного строительства село Никольское было переименовано в рабочий поселок городского типа.

*Рисунок 34. Шекснинский муниципальный район*



Источник информации:

*Официальный портал Правительства Вологодской области (https://vologda-oblast.ru)*

*https://ru.wikipedia.org/wiki/Вологодская\_область*

**1.3.1.2.2. Анализ социально-экономического состояния и тенденции развития Вологодской области**

**Основные экономические и социальные показатели**

*Таблица 21. Основные экономические и социальные показатели Вологодской области*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *2022* | *В % к*  *2021* |
| Индекс промышленного производства1) | х | 94,4 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности  «Строительство», млн рублей | 97829,0 | 72,9 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м 2 общей площади: с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства | 648,0 | 101,4 |
| Объем продукции сельского хозяйства, млн рублей 2) | 50581,1 | 104,8 |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 264489,8 | 94,7 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 75975,4 | 100,6 |
| Индекс потребительских цен | 112,63) | 114,94) |
| Реальные располагаемые денежные доходы 2) | х | 96,6 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:  номинальная, рублей | 53289 | 115,6 5) |
| реальная | х | 100,6 5) |
| Численность официально зарегистрированных  безработных на конец года, тыс. человек 6) | 5,2 | 73,1 |

1) 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".

2) Предварительные данные.

3) Декабрь 2022 г. к декабрю 2021 г., в %.

4) 2022г. в % к 2021г.

5) Темпы роста (снижения) рассчитываются по сопоставимой совокупности организаций отчетного и прошлых периодов.

6) По данным Департамента труда и занятости населения Вологодской области.

**Демографическая ситуация**

По предварительной оценке, численность постоянного населения Вологодской области на 01.01.2023 года с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года, проведённой в 2021 году, составила 1128,6 тыс. человек.

По оперативным данным в 2022 году в Вологодской области родились 9263 ребёнка, на 1115 малышей (на 10,7%) меньше, чем в 2021 году. В то же время умер 16451 человек, что меньше уровня предыдущего года на 4585 человек, или на 21,8%. Естественная убыль населения области в 2022 году составила 7188 человек (на 32,6% меньше, чем годом ранее).

В 2022 году в Вологодской области зарегистрировано 7283 брака и 5109 разводов. На каждую 1000 вновь образованных семей пришлось 702 распавшихся.

По предварительным данным за 2022 год в область прибыли 9221 человек, выбыли 11371 человек, миграционная убыль составила 2150 человек.

**Уровень жизни**

По предварительным данным в 2022 году среднедушевые денежные доходы населения области в среднем за месяц составили 35625 рублей, или 111,8% к 2021 году. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились на 3,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2022 году (по предварительным данным) равнялась 53289 рублям и в сравнении с предыдущим годом с учетом корректировки на индекс потребительских цен увеличилась на 0,6%. Оплата труда работников в обрабатывающих производствах выше среднеобластного показателя на 14%. Причем оплата труда работников, фактическим видом деятельности которых являлось производство химических веществ и химических продуктов, была выше данного показателя в 1,7 раза, металлургическое производство - в 1,6 раза, производство компьютеров, электронных и оптических изделий - в 1,5 раза, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - в 1,3 раза. Уровень оплаты труда работников, основным видом деятельности которых являлись производство кожи и изделий из кожи, был ниже среднеобластного показателя в 3,5 раза, производство одежды

- в 3,4 раза, производство текстильных изделий - в 2 раза, производство мебели

- в 1,8 раза, полиграфическая деятельность и копирование носителей информации – в 1,5 раза.

Сохранялся разрыв в оплате труда и по другим видам экономической деятельности. Оплата труда работников, основным видом деятельности которых являлся воздушный транспорт, превышала более чем в 2 раза среднеобластной показатель, деятельность в области информации и связи – в 1,8 раза, профессиональная, научная и техническая деятельность, деятельность трубопроводного транспорта - в 1,5 раза. В то же время уровень оплаты труда работников, фактическим видом деятельности которых являлась почтовая связь и курьерская деятельность, был ниже среднеобластного показателя в 2 раза, деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – в 1,9 раза, деятельность по операциям с недвижимым имуществом, розничная торговля – в 1,6 раза, деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги – в 1,5 раза.

На 1 января 2023 года просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства) по наблюдаемым видам экономической деятельности отсутствовала.

**Рынок труда**

По данным выборочных обследований рабочей силы численность рабочей силы (занятых и безработных в возрасте от 15 лет и старше) в среднем за 2022 год составляла 551,3 тыс. человек (на 0,9% меньше, чем годом ранее), или 48,4% общей численности населения области, в их числе 532,5 тыс. человек, или 96,6% рабочей силы, были заняты в экономике и 18,8 тыс. человек (3,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). При этом численность занятых по сравнению с 2021 годом увеличилась на 0,4%, количество безработных сократилось на 27,4%. Число лиц, не входящих в состав рабочей силы (которые в рассматриваемый период не считаются занятыми или безработными), уменьшилось на 0,5% по сравнению с 2021 годом и составило 389,1 тыс. человек. Уровень безработицы населения (отношение численности безработных к рабочей силе) за 2022 год составил 3,4%.

За 2022 год в крупных и средних организациях (без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства) численность выбывших работников списочного состава организаций составила 80,5 тыс. человек, что больше уровня 2021 года на 4,1%. Из них 846 человек выбыли в связи с сокращением штатов (снижение по сравнению с 2021 годом на 4,8%), 58,8 тыс. человек – по собственному желанию (рост на 3%), еще 20,9 тыс. человек – в связи с окончанием трудового договора, по соглашению сторон и другим причинам. Спрос на рабочую силу в крупных и средних организациях на конец 2022 года составил 10730 вакансий, что меньше на 12,7%, чем годом ранее. Численность выбывших работников превышала численность принятых работников на 6006 человек (на 8,1%). Из 74,5 тыс. принятых работников на дополнительно введенные рабочие места было принято лишь 2599 человек.

В I квартале 2023 года организации планируют сократить 113 работников списочного состава.

Неполное рабочее время по инициативе работодателя в 2022 году работали 677 человек, или 0,3% списочной численности работников организаций. Доля работников, находившихся в простое по вине работодателя и по причинам, не зависящим от работодателя и работника, составила 1% (2717 человек) списочной численности работников.

На конец 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения были зарегистрированы 5,7 тыс. незанятых трудовой деятельностью граждан, обратившихся за предоставлением государственной услуги по содействию в поиске подходящей работы (на 29,4% меньше, чем годом ранее). Из 5,2 тыс. человек, имеющих статус безработного, 4,2 тыс. человек получали пособие по безработице. Заявленная работодателями потребность в работниках сократилась на 10,1% и составляла на конец 2022 года 13 тыс. человек, из них 7,3 тыс. человек (56%) требовались по рабочим профессиям.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности безработных к рабочей силе) составил 0,9%, что меньше в 1,3 раза, чем годом ранее. На конец 2022 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 44 человека, что на 21,5% меньше, чем годом ранее.

В 2022 году при содействии государственных учреждений службы занятости населения трудоустроены 15,7 тыс. человек, из них доля безработных составила 58,9%.

**Промышленное производство**

Индекс промышленного производства в 2022 году по сравнению с 2021 годом составил 94,4%.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности: добыча полезных ископаемых – на 648 млн рублей, обрабатывающие производства - на 1190 млрд рублей, обеспечение электрической энергией, газом и паром - на 39 млрд рублей и водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - на 10 млрд рублей.

Среди обрабатывающих производств рост наблюдался в производстве:

* автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 40%;
* резиновых и пластмассовых изделий – на 23,7%;
* компьютеров, электронных и оптических изделий – на 18%;
* машин и оборудования, не включённых в другие группировки – на 15,1%;
* прочей неметаллической минеральной продукции – на 8%;
* напитков – на 5,5%;
* полиграфическом производстве – на 2,8%;
* химических веществ и химических продуктов - на 1,3%.

Снижение объёмов отмечено в производстве текстильных изделий на 41,3%; в обработке древесины – на 11,5%; в металлургическом производстве – на 11,2%, мебели - на 10,8%; готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 9,7%; в производстве бумаги и бумажных изделий – на 4,8%; электрического оборудования – на 3,9%.

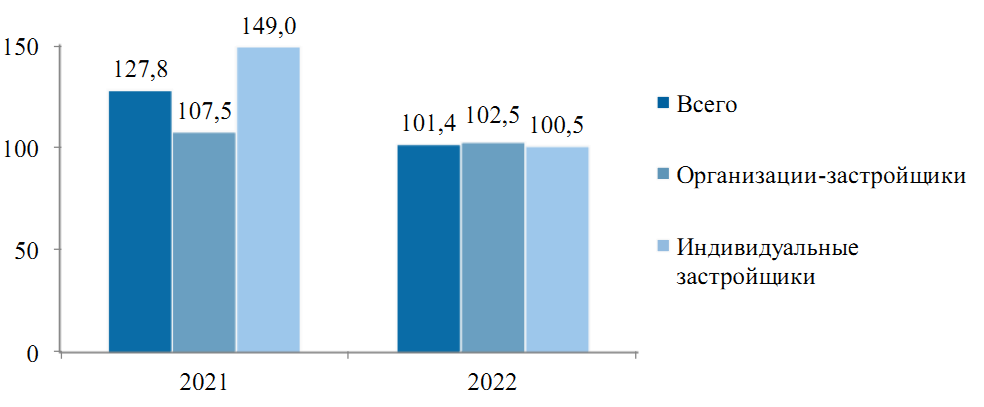
*Таблица 22. Выпуск основных видов промышленной продукции*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2022 | В % к  2021 |
| Говядина, кроме субпродуктов, тонн | 2027,8 | 96,8 |
| Свинина, кроме субпродуктов, тонн | 6138,4 | 86,3 |
| Изделия колбасные, тонн | 9858,8 | 84,1 |
| Молоко жидкое обработанное, тыс. тонн | 135,1 | 88,5 |
| Масло сливочное и пасты масляные, тонн | 11348,7 | 120,4 |
| Изделия хлебобулочные недлительного  хранения, тонн | 54073,8 | 94,5 |
| Кондитерские изделия, тонн | 55981,0 | 108,3 |
| Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделенные на слои или лущеные, толщиной более 6 мм; деревянные  железнодорожные или трамвайные шпалы, непропитанные, тыс. куб. м | 1681,3 | 90,0 |
| Фанера, тыс. куб. м | 274,3 | 75,7 |
| Плиты древесностружечные и аналогичные  плиты из древесины и других одревесневших материалов, тыс. усл. куб. м | 1016,4 | 96,8 |
| Блоки и прочие изделия сборные строительные для зданий и сооружений из цемента, бетона или  искусственного камня, тыс. куб. м | 98,2 | 97,4 |
| Конструкции и детали конструкций из черных  металлов, тыс. тонн | 59,8 | 141,3 |
| Трубы, профили пустотелые и их фитинги  стальные, тыс. тонн | 427,9 | 78,8 |
| Электроэнергия, млн квт.час | 9829,9 | 116,0 |
| Пар и горячая вода, тыс. гигакалорий | 21811,2 | 97,3 |

**Строительство**

*Жилищное строительство*. В 2022 году в Вологодской области сданы в эксплуатацию 8463 новые квартиры общей площадью 648 тыс. кв. метров (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства). Индивидуальными застройщиками построено 366,2 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений (по данным Управления Росреестра по Вологодской области), или 56,5% от общего объема жилья, введенного в 2022 году.

*Рисунок 35. Темп роста ввода в действие жилых домов организациями-застройщиками и индивидуальными застройщиками в Вологодской области (в процентах к предыдущему году*



*Ввод в эксплуатацию объектов*. В 2022 году в Вологодской области в результате нового строительства и реконструкции сдан в эксплуатацию 241 объект нежилого назначения.

Введены в действие мощности по производству 0,8 тыс. куб. метров пиломатериалов, 65 тыс. тонн пеллет, 70 тонн в смену цельномолочной продукции, 35 тыс. куб. метров конструкций деревянных клееных, силосные и сенажные сооружения мощностью 13 тыс. куб. метров, кормоцехи для животноводства производительностью 150 тонн в сутки и другие объекты.

Построены: завод по производству интеллектуальных приборов учета электроэнергии, 6,4 км линий электропередачи напряжением до 35 кВ и 0,4 км автомобильных дорог с твердым покрытием необщего пользования.

Приняты в эксплуатацию торговые предприятия торговой площадью 10,8 тыс. кв. метров, торгово-выставочные комплексы и общетоварные склады общей площадью 0,9 тыс. кв. метров и 17,7 тыс. кв. метров соответственно, предприятия общественного питания на 48 посадочных мест.

В сельском хозяйстве введены в действие помещения для крупного рогатого скота на 2,3 тыс. мест.

Введены объекты транспортной инфраструктуры: мост протяженностью 1132 погонных метра, 2 антенно-мачтовых сооружения для сотовой связи, 14 капитальных гаражей, автозаправочная станция, автомойка.

Из объектов коммунальной инфраструктуры закончено строительство отопительных котельных производительностью 24,5 Гигакал в час, канализационных сетей протяженностью 5,5 км, станции обезжелезивания производительностью 3 тыс. куб. м воды в сутки.

Из объектов социальной инфраструктуры введены в действие: общеобразовательная школа на 1000 ученических мест в г. Вологде, 2 детских сада на 640 мест и физкультурно-оздоровительный комплекс в г. Череповце, физкультурно-спортивный зал площадью 271 кв. метр в Череповецком районе, ледовый дворец в Сокольском районе. В Вытегорском районе построены 2 туристские базы на 12 мест и дом отдыха на 3 места. В Великоустюгском районе приступили к работе гостевой дом на 16 мест и медицинский центр площадью 1,4 тыс. кв. метров. За счет реконструкции на 1,4 тыс. кв. метров увеличилась площадь учебных корпусов и здания административно-хозяйственной части ФГОУ ВГМХА имени Н.В. Верещагина».

**Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех категорий сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в 2022 году в действующих ценах, по предварительным данным, составил 50,6 млрд рублей, или 104,8% в сопоставимой оценке к 2021 году.

*Таблица 23. Производство основных видов сельскохозяйственной продукции всеми категориями сельхозпроизводителей в 2022 году*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *2022* | *В % к*  *2021* |
| Зерно (в весе после доработки), тыс. тонн | 178,5 | 164,0 |
| Картофель, тыс. тонн | 183,9 | 105,3 |
| Овощи (включая закрытый грунт), тыс. тонн | 52,1 | 103,6 |
| Скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн | 48,7 | 98,9 |
| Молоко, тыс. тонн | 605,0 | 102,8 |
| Яйца, млн штук | 635,4 | 99,1 |

Урожайность зерновых с 1 гектара убранной площади получена 19,8 центнера (150,9% к уровню 2021 года), картофеля – 188,2 центнера (104,7%), овощей открытого и закрытого грунта **–** 385,9 центнера (99,7%).

В сельскохозяйственных организациях в 2022 году на одну корову надоено в среднем по 8345 килограммов молока, что на 4,1% больше, чем в 2021 году; от одной куры-несушки получено в среднем 322 штук яиц, на 0,6% больше.

К 1 января 2023 года в хозяйствах всех сельхозпроизводителей насчитывалось 163,2 тыс. голов крупного рогатого скота (100,2% к 1 января 2022 года), коров – 74,9 тыс. голов (99,4%), свиней – 46,2 тыс. голов (95,5%).

За пределы области сельхозорганизации вывезли 1,9 тыс. тонн мяса скота и птицы в живом весе и 109,8 тыс. тонн молока. Основными потребителями молока являлись Московская область и город Москва; мяса – Брянская область.

**Транспорт**

За 2022 год автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, перевезено 11,5 млн тонн грузов, что на 11,2% меньше уровня 2021 года; грузооборот составил 1023 млн. тонно-километров и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2021 года на 0,4%.

Автобусами перевезено 71 млн пассажиров, что на 1,8% больше, чем за 2021 год.

По данным МВД России за 2022 год зарегистрировано 1315 дорожно- транспортных происшествий, в которых пострадало 1740 человек, из них 125 - погибло, что на 14,7% больше, чем в предыдущем году.

**Потребительский рынок товаров**

Оборот розничной торговли в 2022 году составил 264,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 5,3% меньше 2021 года. Более половины общего объема продаж в структуре оборота розничной торговли занимали пищевые продукты, включая напитки и табачные изделия. Населением приобретено товаров этой группы на 151,9 млрд рублей.

На 1 января 2023 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил 18 млрд рублей, что обеспечит работу этих предприятий на 42 дня.

Организациями общественного питания в 2022 году реализовано продукции на 12,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,3% больше 2021 года.

**Платные услуги населению**

В 2022 году объем платных услуг, оказанных населению, составил 76,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,7% больше 2021 года.

В общем объеме платных услуг населению почти две трети по-прежнему занимали телекоммуникационные услуги, транспортные и жилищно- коммунальные услуги.

**Цены**

За 2022 год индекс потребительских цен на товары и услуги, характеризующий уровень инфляции, на потребительском рынке Вологодской области составил 112,6% и превысил аналогичный показатель за 2021 год (109,3%).

Потребительские цены на товары продовольственной группы на территории региона выросли за 2022 год на 11,7%, при этом продукты питания подорожали на 12,7%, алкогольные напитки – на 5,5%.

Наиболее заметно повысились цены на маргарин (на 40,3%), черный перец (горошком) (на 37,4%), натуральный в зернах и молотый кофе (на 36,4%), пищевую поваренную соль (на 35,3%), зефир, пастилу (на 34%).

Отмечено значительное увеличение цен на питьевое цельное пастеризованное молоко 2,5-3,2% жирности, питьевые сливки, сгущенное молоко с сахаром, мороженые кальмары, охлажденную и мороженую рыбу, томатные консервы (в среднем на 28% - 30%).

Одновременно подешевели куриные яйца (на 9,3%), гречневая крупа (на 6,5%), охлажденные и мороженые куры (на 5,2%), мороженая неразделанная рыба (на 5%).

Среди наблюдаемых видов овощной продукции существенный рост цен зафиксирован на замороженные овощи и свежую зелень, они подорожали на 20,2% и на 12,9% соответственно. Значительно подешевели свежая белокочанная капуста (на 54,6%), картофель (на 30,9%), чеснок (на 29,9%), столовая свекла (на 16,4%).

Из фруктов более всего изменение цен коснулось бананов и замороженных ягод: они стали дороже на 31,8% и 33,1% соответственно.

Прирост цен на непродовольственные товары в Вологодской области за 2022 год составил 15,4%.

Нельзя не отметить высокий рост цен на новые легковые автомобили иностранных марок (за год он составил 140,3%), шины для легковых автомобилей (139,1%), мотоциклы без колясок и скутеры (132,4%), новые отечественные легковые автомобили (131,7%).

Школьные тетради, одноразовые шприцы, фотоаппараты, мужские бельевые майки и футболки, шампуни, хозяйственное мыло, детские бумажные подгузники, краска для волос стали обходиться покупателю дороже в среднем на 37% - 45%.

Цены на ноутбуки, стиральные автоматические машины, спортивные костюмы для взрослых, учебники, учебные пособия, дидактические материалы для общеобразовательной школы, жидкие чистящие и моющие средства, гели для душа, сухие корма для домашних животных, туалетное мыло, зубные щетки, детские матрасы, дезодоранты увеличились на 31% - 36%.

В то же время стоимость древесностружечных, ориентированно- стружечных плит снизилась на 33,8%, газового моторного топлива, медицинских масок, обрезных досок - на 16% - 22%.

Индекс потребительских цен (тарифов) на услуги по региону за 2022 год составил 109,8%.

Из наблюдаемых видов услуг в сфере зарубежного туризма более всего подорожали поездки на отдых в популярные для нашей страны направления: в Египет (в 2,4 раза) и Турцию (в 1,9 раза). Значительно увеличилась стоимость поездок на отдых в ОАЭ (на 37,4%). В то же время существенно упали в цене поездки в отдельные страны Средней Азии (на 24,4%), Беларусь (на 19,4%) и страны Закавказья (на 17,1%).

Стоимость прививки животным увеличилась в 1,7 раза, полиса ОСАГО – в 1,6 раза, ксерокопирования документов и печати цветных фотографий – на 39,5% и 39,2% соответственно.

Одновременно абонентская плата за пакет услуг сотовой связи снизилась на 13,4%.

**Финансовые вложения** (Без субъектов малого предпринимательства, банков и небанковских кредитных организаций, имеющих лицензии на осуществление банковских операций, страховых организаций, негосударственных пенсионных фондов и государственных (муниципальных) учреждений).

Одним из источников получения прибыли организациями являются доходы от финансовых вложений.

*Таблица 24. Структура финансовых вложений организаций Вологодской области*

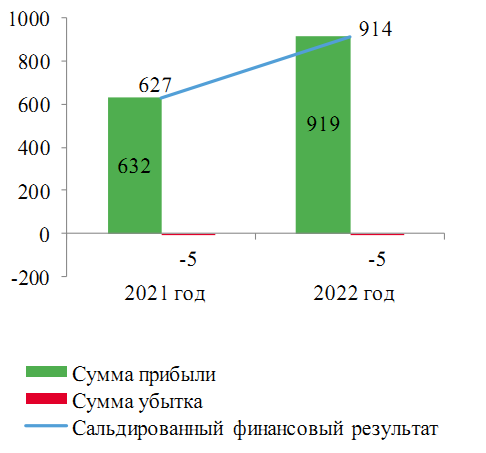
|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *Поступило в 2022 году* | | *Накоплено*  *на конец 2022 года* | |
| *млн*  *рублей* | *в % к*  *итогу* | *млн*  *рублей* | *в % к*  *итогу* |
| **Финансовые вложения** | **1254961,2** | **100** | **1345113,8** | **100** |
| в том числе в:  паи, акции и другие формы участия в капитале | 717530,4 | 57,2 | 1220428,4 | 90,7 |
| долговые ценные бумаги и депозитные сертификаты | 11787,2 | 0,9 | 13608,4 | 1,0 |
| предоставленные займы | 142895,1 | 11,4 | 84771,7 | 6,3 |
| банковские вклады | 382747,1 | 30,5 | 26096,6 | 2,0 |
| прочие финансовые вложения | 1,4 | 0,0 | 208,7 | 0,0 |

Наибольшая доля (81%) финансовых вложений, накопленных к концу 2022 года, приходилась на организации, осуществляющие финансовую и страховую деятельность.

В 2022 году организациями Вологодской области получен доход от финансовых вложений в сумме 219 млрд рублей. Основная часть дохода (93%) получена организациями от владения паями, акциями и другими формами участия в капитале.

**Финансы организаций** (Без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства)

*Рисунок 36. Сальдированный финансовый результат организаций Вологодской области (млрд рублей)*



За 2022 год по оперативным данным сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области составил 914 млрд рублей, что выше соответствующего показателя за 2021 год на 46%.

Основной вклад в формирование сальдированной прибыли внесли организации, осуществляющие деятельность в сфере производства химических веществ и химических продуктов, металлургического производства, финансовой и страховой деятельности. Их сальдированный финансовый результат в сумме составил 870 млрд рублей.

Прибыль в сумме 919 млрд рублей получили 76% крупных и средних организаций области. Около четверти организаций области завершили 2022 год с отрицательным финансовым результатом на общую сумму 5 млрд рублей.

По итогам 2022 года деятельность организаций области в целом была экономически эффективной. Так, уровень рентабельности проданных товаров, продукции, работ, услуг составил 25%, т.е. с каждых 100 рублей, затраченных на производство и продажу продукции, получено 25 рублей прибыли.

Доля организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, на конец 2022 года составила 19%. Долги организациям за отгруженную продукцию, товары, работы, услуги на конец 2022 года не погасили более трети организаций.

Источник информации:

*Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области. (Приложение №1/1.16)*

**1.3.1.2.3. Информация об экологической ситуации в регионе**

**Охрана и использование водных ресурсов**

Для решения поставленной задачи, увеличение доли защищенного населения от негативного воздействия вод и улучшение технического состояния гидротехнических сооружений*.* в 2022 году Департаментом природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области при взаимодействии с Федеральным агентством водных ресурсов продолжена работа по реализации мероприятий, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета:

- капитальный ремонт гидротехнических сооружений, находящихся в муниципальной собственности;

- защита от негативного воздействия вод (строительство, реконструкция объектов инженерной защиты и берегоукрепительных сооружений);

- осуществление мер по охране водных объектов или их частей, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территории Вологодской области;

- осуществление мер по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности и полностью расположенных на территории Вологодской области.

В рамках капитального ремонта гидротехнических сооружений между Федеральным агентством водных ресурсов и Правительством области 27.12.2021 заключено Соглашение № 052-09-2022-047 о предоставлении субсидии из федерального бюджета бюджету субъекта РФ на 2022-2024 г.г., предусматривающее реализацию III и IV этапов капитального ремонта тракта водоподачи из Кубенского водохранилища в целях увеличения водности водохранилища на реке Вологда вблизи д. Михальцево.

Реализация III этапа предусмотрена в 2022-2023 годах, стоимость работ с учетом средств местного бюджета составляет 157 638,1 тыс. руб.

Работы, запланированные на 2022 год, выполнены в полном объеме, протяженность отремонтированного участка составила 120,1 м. Размер финансирования мероприятия в 2022 году составил 10 017,2 тыс. руб., в т.ч. федеральный бюджет – 7 615,3 тыс. руб.

В 2023 году предусмотрено завершение работ III этапа протяженностью 1549,45 м (общая протяженность отремонтируемого участка составит 1699,55 м). Объем финансирования мероприятия на 2023 год предусмотрен в размере 147 620,8 тыс. руб., в т.ч. федеральный бюджет – 92 066,9 тыс. руб.

В соответствии с соглашением о предоставлении субсидии из федерального бюджета работы IV этапа капитального ремонта тракта водоподачи запланированы к выполнению в 2024 - 2025 годах. Стоимость работ составляет 148 852,7 тыс. руб., в т.ч. федеральный бюджет – 77 357,6 тыс. руб.

Размер предотвращенного ущерба, который может быть причинен в результате возникновения аварийных ситуаций, после завершения работ в целом по объекту (I – IV этапы) составит 609,9 млн. руб., при этом доля гидротехнических сооружений, приведенных в безопасное состояние после реализации мероприятия составит 91 %, количество защищенного населения – 311 200 человек.

На 31 декабря 2022 года бесхозяйных ГТС, учтенных Ростехнадзором, не зафиксировано.

В рамках защиты от негативного воздействия вод в 2022 году Департаментом при взаимодействии с Федеральным агентством водных ресурсов:

- завершены работы по строительству 2 этапа комплекса мероприятий по защите г. Великий Устюг. Размер предотвращенного ущерба в результате реализации мероприятия составил 796,7 млн. руб.

- осуществлялось строительство 3 этапа комплекса мероприятий по защите г. Великий Устюг. Общий объем финансирования в 2022 году составил 291,26 млн. руб., в т.ч. субсидия федерального бюджета – 178,88 млн. руб. Размер предотвращенного ущерба в результате реализации мероприятия составит 408,57 млн. руб.

В рамках осуществления мер по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в соответствии с государственным контрактом № б/н от 28.02.2022 за счет субвенций федерального бюджета были выполнены ледорезные работы на р. Сухоне в районе г. Великий Устюг. Протяженность прорезей составила 50,59 км, стоимость работ – 2 045,88 тыс. руб.

В 2023 году на выполнение ледорезных работ также запланировано выделение субвенций федерального бюджета в объеме 2452,8 тыс. руб.

В 2022 году завершены работы по подготовке предложений по установлению границ зон затопления, подтопления на территориях 24 н.п. и 3 с/т Вологодского муниципального округа. Объем средств областного бюджета на выполнение работ составил 6210,0 тыс. руб.

Таким образом, в 2022 году общий объем привлеченных средств (субсидии и субвенции) федерального бюджета направленных на реализацию мероприятий по защите от негативного воздействия вод и улучшение технического состояния гидротехнических сооружений составил 188,5 млн. руб. при софинансировании из областного бюджета – 75,35 млн. руб.:

*Таблица 25*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель/год | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г.  (план) |
| Объем привлеченных средств ФБ, млн. руб. | 295,85 | 470,66 | 171,756 | 21,8 | 188,5 | 94,1 |
| Размер предотвращенного ущерба в результате реализации мероприятий,  млн. руб. | 131,73 | 116,47 | 0,0 | 448,64 | 811,39 | 424,52 |

По направлению «осуществление мер по охране водных объектов» за счет субвенций федерального бюджета Департаментом в 2022 году выполнены работы:

- по определению местоположения береговой линии (границы водного объекта), границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос р. Обнора, р. Нурма, р. Ивняшка, р. Тарнога, р. Уфтюга, р. Кокшеньга, Кубенского вдхр. на территории Вологодской общей протяженностью водных объектов 837 км.

- по закреплению границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос р. Вожега, р. Колпь, р. Лежа, р. Юг, р. Стрига, р. Шарденьга, р. Северная Двина, р. Сухона на участке от м. Растовик до границы Тотемского района, оз. Тудозеро, оз. Покровское, оз. Зауломское, оз. Татаровское, вдхр. на р. Иткла (оз. Пятницкое, оз. Воробино) Вологодской области специальными информационными знаками. Установлено 253 знака.

В результате проведенных мероприятий показатели задачи, запланированные на 2022 год, достигнуты.

В 2023 году планируется реализация следующих мероприятий:

- завершение работ по капитальному ремонту тракта водоподачи из Кубенского водохранилища в целях увеличения водности водохранилища на реке Вологда вблизи д. Михальцево (III этап. Выполнение работ на участке от КП11 до КП10);

- ледорезные работы на р. Сухоне в Великоустюгском районе;

- выполнение работ по определению местоположения береговой линии (границы водного объекта), границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос р.Луза с притоками (р. Фроловка, р. Пырза, р. Шалаевка, р. Чигра, р. Шадеж, р. Юрец, р. Жаровиха) (318 км), р. Уфтюга с притоками (р. Сохта, р. Содошка, р. Кубовка, р. Яхреньга, р. Шовинга, р. Ухтомица) (516 км);

- выполнение работ по закреплению водоохранных зон и прибрежных защитных полос р. Суда (43 зн.), р. Ягорба (14 зн.) специальными информационными знаками;

- завершение работ по подготовке предложений по установлению границ зон затопления, подтопления на территориях населенных пунктов Вытегорского (г. Вытегра), Усть-Кубинского (2 н.п.), Кадуйского (3 н.п.), Междуреченского (4 н.п.) муниципальных округов в рамках заключенных в 2022 году государственных кон- трактов.

Для решения задачи по сокращению массы сброса загрязняющих веществ, поступающей со сточными водами в поверхностные водные объекты, Департаментом в 2022 году осуществлялся региональный государственный надзор в области использования и охраны водных объектов, контроль за выполнением условий, установленных в документах водопользования и планах водоохранных мероприятий, продолжена реализация мероприятий федерального проекта «Оздоровление Волги», приступили к реализации мероприятия в рамках федерального проекта «Сохранение уникальных водных объектов» национального проекта «Экология».

В 2022 году наблюдения за качеством поверхностных вод осуществлялись в 28 пунктах федерального и 18 пунктах территориального уровней, расположенных на 24 реках, Рыбинском и Шекснинском (включая оз. Белое) водохранилищах и оз. Кубенском. Мониторинг гидрохимического состояния поверхностных водных объектов и оценку степени их загрязненности осуществляет Филиал ФГБУ Северное УГМС «Вологодский ЦГМС». Уровень загрязнения поверхностных водных объектов в 2022 году будет определен не ранее марта 2023 года.

В предпаводковый и паводковый период 2022 года государственными инспекторами Департамента и органами местного самоуправлении, в рамках переданных полномочий по осуществлению государственного экологического надзора, проведено обследование водоохранных зон более 150 поверхностных водных объектов на территории области.

В ходе обследований выявлены нарушения требований использования территорий водоохранных зон, повлекшие загрязнение и засорение водных объектов. В отношении выявленных фактов нарушений природоохранного законодательства приняты меры в пределах полномочий.

В целях выполнения задачи Плана мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Вологодской области на период до 2030 года «Улучшение экологического состояния гидрографической сети, в том числе сокращение доли загрязненных сточных вод, отводимых в водные объекты Волжского бассейна (бассейн реки Волги)» в 2022 году осуществились следующие мероприятия.

1. Продолжена реализация мероприятий федерального проекта «Оздоровление Волги» национального проекта «Экология».

В 2022 году в рамках проекта завершено строительство объекта «Канализационные очистные сооружения хозяйственно-бытовых сточных вод сельского поселения Железнодорожное д. Пача». 23 ноября 2022 года очистные сооружения введены в эксплуатацию.

Работы выполнялись в два этапа. В 2021 году выполнены подготовительные мероприятия; в 2022 году установлены блочномодульные очистные сооружения производительностью 50 м3 в сутки, предусматривающие полный цикл биологической очистки и обеззараживания сточных вод от жилых зданий и социальных объектов деревни Пача. В комплексе с очистными сооружениями, осуществлен пуск канализационной насосной станции и сети водоотведения протяженностью 1000 м.

Общая стоимость строительства составила 49,97 млн. руб., в том числе средства федерального бюджета – 47,97 млн. руб.

Новые очистные сооружения в д. Пача позволят сократить сброс сточных вод в бассейн р. Волги на 5,0 тыс.м3 в год.

Участником регионального проекта «Оздоровление Волги» - МУП «Водоканал» города Череповца в 2022 году в рамках инвестиционной программы за счет собственных средств завершена модернизация сооружений биологической очистки сточных вод на Левобережном участке очистных сооружений канализации - в систему биологической очистки внедрена новая трубчатая система аэрации для обеспечения равномерной подачи воздуха и повышения эффективности очистки стоков.

Приступили к реализации мероприятия «Расчистка с целью ликвидации загрязнения и засорения р. Вологды на участке от впадения р. Шограш до ул. Баранковская в г. Вологде Вологодской области (1 этап)», которое реализуется за счет средств федерального бюджета в рамках федерального проекта «Сохранение уникальных водных проектов» национального проекта «Экология».

Общая стоимость по мероприятию составляет 84,04 млн. руб., в том числе в 2022 году – 21,5 млн. руб. Период реализации: 2022-2024 гг.

Работы 1 этапа включают ликвидацию загрязнения и засорения устьевых участков рек Шограш и Дылевка, реки Вологды от впадения реки Шограш общей протяженностью 2,181 км, в том числе удаление донных отложений объемом 82,785 тыс. м3, траление акватории площадью 11,9 га; удаление древесно- кустарниковой растительности в руслах рек и на участках размещения донных отложений объемом 274,4 м3.

В 2022 году подрядчиком выполнены подготовительные работы. Расчистка русел рек будет начата в 2023 году с завершением работ в 2024 году.

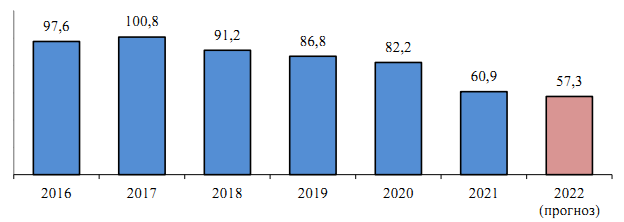
Выполнение работ по расчистке реки Вологды и устьевых участков рек Шограш и Дылевка позволит ликвидировать их загрязнение и засорение, улучшить экологическое состояние водных объектов, что также положительно отразится на качестве воды реки Вологды.

В течение года организациями в рамках исполнения условий, установленных в договорах водопользования и решениях о предоставлении водных объектов в пользования, выполнено водоохранных мероприятий на общую сумму 163,24 млн.руб.

Результатом реализации задачи «Улучшение экологического состояния гидрографической сети, в том числе сокращение доли загрязненных сточных вод, отводимых в водные объекты Волжского бассейна (бассейн реки Волги)» является снижение к 2030 году в два раза показателя «Масса загрязняющих веществ, поступившая со сточными водами в поверхностные водные объекты, на единицу валового регионального продукта» (2016 г. - 97,6 кг/млн. руб., 2030 г. – 47,5 кг/млн. руб.).

По предварительным оценкам ожидаемое выполнение показателя «Масса загрязняющих веществ, сбрасываемых в поверхностные водные объекты на единицу валового регионального продукта» в 2022 году составит 57,3 кг/млн. руб.

*Рисунок 37. Показатель «Масса загрязняющих веществ на единицу ВРП», кг/млн.руб.*



**Деятельность в области охраны атмосферного воздуха.**

Загрязнение атмосферного воздуха носит локальный характер и наблюдается в городах Череповце, Вологде, Соколе, поселках Кадуй и Шексна, где расположены крупные промышленные предприятия и объекты теплоэнергетики. По отраслевой принадлежности наибольшее количество выбросов в атмосферу приходится на Череповецкий металлургический комбинат ПАО «Северсталь», предприятия трубопроводного транспорта - ООО «Газпром трансгаз Ухта», теплоэнергетики - Филиал ПАО «ОГК-2» Череповецкая ГРЭС; химического производства - Череповец- кий комплекс АО «Апатит».

Основными источниками загрязнения атмосферы в г. Вологда являются автомобильный транспорт, а также предприятия теплоэнергетики, машиностроения и металлообработки, строительной и деревообрабатывающей промышленности.

По объему выброса в атмосферу от стационарных источников г. Череповец находится на втором месте в России. На Череповецкий металлургический комбинат ПАО «Северсталь» приходится 69 % выбросов по области и свыше 90 % выбросов по городу. Компания ПАО «Северсталь» ежегодно вкладывает финансовые средства в природоохранную деятельность.

На крупных промышленных предприятиях все основные источники выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух оборудованы пылегазоочистным оборудованием.

В целом по области улавливается 68 % общего количества образующихся загрязняющих веществ.

В целях снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух и обеспечения благоприятных условий проживания жителей г. Череповца с 2019 года в рамках национального проекта «Экология» реализуется региональный проект «Чистый воздух».

В рамках проекта «Чистый воздух» на территории города Череповца проводится эксперимент по квотированию выбросов загрязняющих веществ (за исключением радиоактивных веществ) в атмосферный воздух на основании данных сводных расчетов загрязнения атмосферного воздуха.

В ходе проведения эксперимента до промышленных предприятий города Череповца Росприроднадзором доведены квоты выбросов загрязняющих веществ. В целях достижения квот выбросов предприятиями разработаны планы мероприятий по достижению квот выбросов загрязняющих веществ, которые легли в основу актуализированного комплексного плана мероприятий по снижению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух в Череповце.

Актуализированный комплексный план мероприятий по снижению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух в г. Череповце утвержден Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Абрамченко 29 июля 2022 года. Комплексный план содержит два целевых показателя: снижение совокупного объема выбросов и снижение совокупного объема выбросов опасных загрязняющих веществ в городах-участниках проекта, объем финансирования порядка 55 млрд. рублей.

В соответствии с комплексным планом промышленными предприятиями города Череповца (ПАО «Северсталь», АО «Апатит», АО «Череповецкий фанерно- мебельный комбинат», ЗАО «Желстройтранс», ООО «Северная трубная компания», ПАО «Россети Северо-Запад», ПК «Асфальт», АО «Череповецкий литейно- механический завод», ООО «Рутгерс Севертар»,ОАО «РЖД», МУП «Водоканал» города Череповца) проводятся мероприятия по модернизации производственных мощностей.

В 2022 году в рамках проекта предприятиями города реализовано 7 мероприятий:

1) ПАО «Северсталь»:

- коксоаглодоменное производство. Реконструкция узла твердого топлива в агломерационном цехе № 3, экологический эффект – снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от уровня 2017 года на 5,85 тыс. тонн;

- Коксоаглодоменное производство, коксовый цех № 2, вывод из эксплуатации комплекса коксовой батареи №9, ожидаемый экологический эффект – снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от уровня 2017 года на 2,25 тыс. тонн.

2) ЗАО «Желстройтранс»: ликвидация источника выбросов, экологический эффект – снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от уровня 2017 года на 2,14 тонны.

3) ООО «Северная трубная компания»:

- замена стана № 2, экологический эффект от реализации мероприятия отсутствует;

- замена ванн с керосином на меньшие по площади зеркала, экологический эффект – снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от уровня 2017 года на 0,32 тонны.

4) АО «Череповецкий литейно-механический завод»:

- капитальный ремонт машины плазменной резки металла, экологический эффект – снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от уровня 2017 года на 0,77 тонны;

- монтаж системы аспирации участка обрубки литейного цеха №1, экологический эффект – снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от уровня 2017 года на 0,06 тонны.

Фактический объем средств, направленных на реализацию данных мероприятий, составил 466,671 млн. руб.

За счет средств иного межбюджетного трансферта из федерального бюджета в 2022 году в рамках проекта закуплено 8 трамвайных вагонов для города Череповца. Объем финансирования мероприятия составил 548 млн. руб.

За счет средств муниципального бюджета мэрией города Череповца в соответствии с графиком лизинговых платежей осуществлена оплата по муниципальному контракту финансовой аренды (лизинга) 20 городских автобусов с экологическим классом двигателей Евро-5 для МУП «Автоколонна № 1456». Сумма платежей в 2022 году составила 29,088 млн. руб.

По данным наблюдений в период с января по декабрь 2022 года уровень загрязнения атмосферного воздуха (без учета бенз(а)пирена) в г. Вологде характеризовался Росгидрометом как низкий, в г. Череповце – повышенный.

При оценке Росгидрометом уровня загрязнения атмосферного воздуха учитывается индекс загрязнения атмосферы, который определяется **по среднегодовым** концентрациям загрязняющих веществ. Уровень загрязнения атмосферного воздуха в г. Вологде и г. Череповце в 2022 году с учетом индекса загрязнения атмосферы будет определен Росгидрометом не ранее февраля 2023 года.

Выброс загрязняющих веществ в атмосферу от стационарных источников снизился от 429 тыс. тонн в 2017 году до 380 тыс. тонн в 2021 году. Показатель Плана мероприятий по реализации Стратегии-2030 «Объем выбросов загрязняющих веществ от стационарных источников на единицу валового регионального продукта» в 2017-2021 годы имеет тенденцию к снижению. Показатель государственной программы Вологодской области «Охрана окружающей среды, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов на 2021-2025 годы» «Объем выбросов загрязняющих веществ от стационарных источников на территории области» - 499,1 тыс. тонн» в 2021 году выполнен.

В 2023 году будет продолжена реализация мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия хозяйственной деятельности на атмосферный воздух, в целях достижения показателей Плана мероприятий по реализации Стратегии-2030 и государственной программы Вологодской области «Охрана окружающей среды, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов на 2021-2025 годы», региональным проектом «Чистый воздух» в рамках комплексного плана по снижению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух в г. Череповце.

**Обращение с отходами производства и потребления**

С целью решения задачи, по развитию инфраструктуры переработки, утилизации и безопасного размещения отходов Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области принимает участие в реализации федеральных проектов «Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами» и «Чистая страна» национального проекта «Экология» на территории Вологодской области.

В рамках реализации регионального проекта «Комплексная система обращения с твердыми коммунальными отходами» в соответствии с условиями государственного контракта от 5 февраля 2020 года № 3, заключенного между Департаментом и ООО «Большая Тройка», приказом Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды области от 10 января 2022 года № 3 утверждена новая территориальная схема обращения с отходами Вологодской области.

В связи с преобразованием с 1 июня 2022 года муниципальных образований области в территориальную схему внесены соответствующие изменения, с 15 ноября 2022 года проводятся общественные обсуждения проекта изменений территориальной схемы.

Территориальная схема сформирована с учетом базовых принципов, одним из которых является принцип минимизации количества отходов, направляемых на захоронение. Реализация данного принципа осуществляется с целью снижения негативного воздействия на окружающую среду за счет отбора утильных фракций и их дальнейшей переработки.

В связи с этим, территориальной схемой предусмотрено строительство новых современных объектов в области обращения с ТКО:

- комплекс по переработке отходов с мусоросортировочным комплексом и площадкой компостирования на территории Великоустюгского муниципального района (мощность объекта по размещению до 30 тыс. тонн/год, обработка – 30 тыс. тонн/год, компостирование – до 10 тыс. тонн/год);

- КПО г. Череповца (мощность объекта по размещению до 150 тыс.тонн/год, компостирование – до 30 тыс.тонн/год);

- КПО г. Сокола (мощность объекта по размещению 35 тыс. тонн/год, по обработке не более 40 тыс. тонн/год, по утилизации до 12 тыс. тонн/год);

- мусоросортировочная станция в Вашкинском муниципальном районе (мощность объекта 15 тыс.тонн/год);

- объект утилизации отходов вблизи д. Подгорье (мощностью по компостированию до 40 тыс.тонн/год);

- 11 мусороперегрузочных станций в Тотемском (эксплуатируется с текущего года), Никольском, Харовском, Сямженском, Кичменгско-Городецком, Бабаевском, Белозерском, Кирилловском, Устюженском, Чагодощенском, Вытегорском муниципальных районах.

Предусмотрена реконструкция:

- мусороперерабатывающее предприятие АО «Вторресурсы» (г. Вологда) с целью отбора сырья для компостирования и строительство II очереди полигона;

- полигон для хранения твердых бытовых отходов (Вашкинский муниципальный район);

- объект обработки ТКО ООО «Чистый след» (г. Череповец).

Ввод в эксплуатацию новых объектов и реконструкция существующих позволит достичь показателя обработки 100% и показателя утилизации 50% к 2030 году.

В целях реализации строительства и реконструкции объектов обращения с отходами Правительством области и ППК «Российский экологический оператор» 25 мая 2022 года подписана Дорожная карта по созданию инфраструктурных объектов в сфере обращения с ТКО на территории области.

Вопрос по строительству и сроках ввода в эксплуатацию новых объектов инфраструктуры в области обращения с ТКО проработаны с учетом Федеральной схемы обращения с ТКО.

По результатам утверждения новой территориальной схемы обращения с отходами Вологодской области подписаны дополнительные соглашения к протоколу согласования Федеральной схемы обращения с ТКО.

Департаментом продолжается работа по внедрению системы раздельного накопления ТКО на территории области.

В августе 2022 года область вошла в число 43 регионов, которым выделены субсидии федерального бюджета для приобретения контейнеров для раздельного накопления отходов. Выбраны 5 муниципальных образований, на территории которых будет организован «пилотный» проект по организации раздельного накопления ТКО (г. Вологда, г. Череповец, Вологодский, Грязовецкий, Междуреченский муниципальные округа).

19 сентября 2022 года между Правительством области и Минприроды России заключено Соглашение № 051-09-2022-065 о предоставлении из федерального бюджета в 2022 году бюджету Вологодской области субсидии на закупку 2377 контейнеров для раздельного накопления ТКО.

На реализацию мероприятий по закупке контейнеров для раздельного накопления ТКО в 2022 году были запланированы средства в размере 44,28 млн. руб., в том числе 42,3 – субсидия федерального бюджета, 1,8 млн. руб. – средства областного бюджета, 0,18 млн. руб. – средства местных бюджетов.

По результатам закупочных процедур образовалась экономия денежных средств 6,46 млн. руб., в том числе средств субсидии 6,2 млн. руб., средств областного бюджета 0,258 млн. руб.

Общий фактический размер средств на закупку контейнеров для раздельного накопления ТКО в 2022 году составил 37,8 млн. руб., в том числе 36,1 млн. руб. – субсидия федерального бюджета, 1,5 млн. руб. – областной бюджет, 0,15 млн. руб. местные бюджеты.

Контейнеры для раздельного накопления ТКО, приобретенные в 2022 году, будут установлены на контейнерные площадки в 2023 году.

В 2022 году стартовал эксперимент по внедрению в них раздельного накопления ТКО, контейнеры установлены на площадках жилого сектора, организаций образования, культуры, туризма, физической культуры, спорта и административного назначения.

В рамках регионального проекта «Чистая страна» реализуются мероприятия по рекультивации несанкционированной свалки на ул. Мудрова, 40, г. Вологды.

Разработка проектно-сметной документации осуществляется в рамках муниципального контракта, заключенного между администрацией города Вологды и ООО «ГеоТехПроект».

На проектно-сметную документацию утверждены положительные заключения государственной экологической экспертизы и ФАУ «Главгосэкспертиза России».

В связи с информацией Росприроднадзора о необходимости прохождения повторной государственной экологической экспертизы с учетом внесенных изменений по результатам государственной экспертизы, проводимой ФАУ «Главгосэкспертиза России», в декабре 2022 года проект рекультивации направлен на повторную государственную экологическую экспертизу.

23 декабря 2022 года Правительством области с Минприроды России заключено соглашение о предоставлении в 2023 году субсидии федерального бюджета в размере 500 000 000,00 руб. на софинансирование мероприятий по рекультивации свалки. Также запланированы средства областного бюджета на 2023 год в размере 149350,7 тыс. руб., на 2024 год – 246050,0 тыс. руб.

**Охрана и использование особо охраняемых природных территорий областного значения.**

Департаментом природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области является решение задачи, по сохранению естественных экологических систем, природных ландшафтов и природных комплексов.

В настоящее время сеть ООПТ Вологодской области насчитывает 188 территорий, в том числе 3 ООПТ федерального значения (Дарвинский государственный биосферный заповедник, национальный парк «Русский Север» и памятник природы «Андом-гора»), 169 ООПТ регионального значения (из которых 163 в ведении Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды области, 5 в ведении Департамента по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира области и 1 в ведении Департамента сельского хозяйства и продовольственных ресурсов), 16 ООПТ местного значения.

Число особо охраняемых природных территорий регионального значения увеличилось на 1 единицу в 2022 году за счет с образования зоологического заказника «Нерестилища Белозерья», создание которого обусловлено высокой природоохранной и научной ценностью разливов рек Ковжи, Кемы, Шолы и Мегры, являющихся основными нерестилищами и местами нагула молоди фитофильных видов рыб Белого озера.

В настоящее время сведения о границах всех особо охраняемых природных территорий регионального значения внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Также в 2022 году продолжена работа по установлению охранных зон для памятников природы регионального значения, в настоящее время завершены работы по согласованию специального режима, устанавливаемого для охранных зон.

В 2022 году в рамках ведения Красной книги субъекта завершены многолетние работы по актуализации перечней редких и исчезающих видов (внутривидовых таксонов) растений, грибов и животных, занесенных в Красную книгу Вологодской области (постановление Правительства Вологодской области от 25.07.2022 № 942). В ходе проведения Министерством природных ресурсов и экологии РФ инвентаризации особо охраняемых природных территорий федерального значения установлено, что памятник природы «Андом-гора» Андомский геологический разрез в Вытегорском районе Вологодской области является памятником природы федерального значения.

В условиях неизменного уровня бюджетных ассигнований, доводимых до Департамента, в 2022 году реализовывались мероприятия в целях поддержания и развития сети ООПТ области.

Так, для сохранения существующих ООПТ регионального значения в рамках подпрограммы 3 «Экологическая безопасность и рациональное природопользование» государственной программы «Охрана окружающей среды, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов на 2021 - 2025 годы», утвержденной постановлением Правительства от 07.10.2019 № 938 в 2022 году выполнены мероприятия на 19 территориях, в том числе:

- сбор, вывоз и утилизация ТКО с 6 особо охраняемых природных территорий: западная зона «Онежский» в Вытегорском районе, туристско-рекреационная местность «Зеленая роща» в Череповецком районе; восточная зона «Чудотворный источник», «Лисицыно», «Старый парк в с. Куркино», «Михальцевская роща» в Вологодском районе;

- во исполнение судебных решений с 3 особо охраняемых природных территорий произведена ликвидация несанкционированных свалок древесных отходов («Сысоевский бор» в Бабушкинском районе, «Изониха» в Тотемском районе и «Старый парк» в с. Святогорье» в Междуреченском районе»);

- выполнены работы по ремонту входной группы на особо охраняемой природной территории регионального значения памятник природы «Парк Дудорова» в Верховажском районе Вологодской области;

- выполнены работы по уборке упавших деревьев и уходу за штамбовыми формами роз в границах памятника природы «Старый парк» в поселке Можайское» Вологодского района;

- изготовление и установка 17 информационных знаков на 8 ООПТ регионального значения.

В 2022 году для 11 территорий выполнены кадастровые работы о предоставлении сведений о границах особо охраняемых природных территорий, содержащих графическое описание местоположения границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, в части устранения реестровых и технических ошибок, выявленных органами Росреестра и ФГУП «Севлеспроект».

В целях сохранения биоразнообразия региона проведены 2 научных исследования ученым сообществом Вологодского государственного университета и Вологодской государственной молочнохозяйственной академией по подготовке заключения оценки биологического разнообразия, экосистемного анализа особо охраняемой природной территории областного значения комплексного (ландшафтного) государственного природного заказника «Изониха» в Тотемском районе Вологодской области с целью охраны редких видов растений и животных и лесоводствен- но-таксационной оценки на особо охраняемой природной территории областного значения комплексном (ландшафтном) государственном природном заказнике «Изониха» в Тотемском районе Вологодской области при осуществлении работ по вывозу несанкционированных свалок с целью охраны редких видов растений и жи- вотных, соответственно.

В октябре 2022 года в рамках Межрегионального межведомственного экологического форума проведен круглый стол «Лучшие практики ООПТ» по обмену опытом среди специалистов Санкт-Петербурга, Вологодской, Костромской, Новгородской, республики Коми и республики Карелия, Краснодарского края. Также было подписано соглашение о сотрудничестве на 2023 год между Департаментом и Вологодским городским казачьим обществом по обеспечению порядка на особо охраняемых территориях Вологодской области.

**Деятельность в сфере недропользования**

По результатам проведенных в 2022 году геологоразведочных работ за счет недропользователей по геологическому изучению перспективных участков и площадей с целью поисков, и оценки месторождений полезных ископаемых выдано 20 свидетельств о факте открытия месторождений песка и песчано-гравийного материала, в связи с открытием месторождений предприятиями – первооткрывателями получены 9 лицензий на пользование недрами для разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых.

В 2022 году:

- рассмотрено 41 заявлений на установление зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (скважин), из которых 15 заявлений отклонено по причине несоответствия установленным требованиям. Рассмотрено 26 проектов зон санитарной охраны и установлены зоны санитарной охраны 101 источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

- проведено 4 аукциона на право пользования участками недр;

- на основании проведенной в течение 2022 года государственной экспертизы запасов полезных ископаемых на заседаниях территориальной комиссии по запасам полезных ископаемых и подземных вод (ВолТКЗ) утверждены запасы песков и песчано-гравийного материала (ПГМ) в количестве – 43,9 млн. м3 (в 2021 году – 63,1 млн. м3), списано – 0,3 млн. м3; запасы питьевых подземных вод в количестве 687 м3/сут.

В результате оказанных государственных услуг в сфере недропользования, в том числе лицензионной деятельности, за 2022 год поступило:

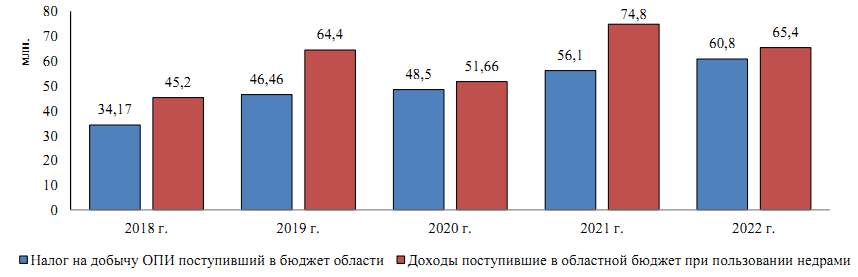
- налогов на добычу ОПИ – 60,8 млн. руб. (в 2021 году – 56,1 млн. руб.), прочих полезных ископаемых – 11,1 млн. руб. (в 2021 году – 10,2 млн. руб.);

- разовых платежей (в том числе за аукционы) – 4,6 млн. руб. (в 2021 году – 15,7 млн. руб.);

- регулярных (геологическое изучение участков недр) и других видов платежей – 0,021 млн. руб. (в 2021 году – 0,025 млн. руб.).

В целом в областной бюджет за период 2022 года поступило 65,4 млн. руб. (в 2021 году – 74,8 млн. руб.)

*Рисунок 38. Динамика роста поступления в областной бюджет платежей за пользование недрами.*



Департаментом за 2018-2022 годы выдано 498 лицензий на пользование недрами (в 2022 году – 100 лицензий), на основании которых недропользователи производят геологическое изучение, разведку и добычу общераспространенных полезных ископаемых (ОПИ) и подземных вод на территории Вологодской области и вносят в доходную часть областного консолидированного бюджета области платежи за те или иные виды пользования недрами.

По состоянию на 01.01.2023 года на территории Вологодской области действует 751 разрешительный документ (лицензии на пользование недрами, государственные разрешения на пользование недрами), в том числе:

на участки недр местного значения:

- 296 на участки, содержащие общераспространенные полезные ископаемые;

- 407 на участки, эксплуатируемые с целью геологического изучения и (или) разведки и добычи подземных вод;

на участки недр федерального значения:

- 28 на участки, эксплуатируемые с целью геологического изучения и (или) разведки и добычи подземных вод;

- 11 на минеральные подземные воды для бальнеологического применения;

- 1 на сапропель (лечебные грязи);

- 3 на стекольные пески;

- 1 на поиски структуры для подземного хранения газа;

- 3 на флюсовые известняки;

- 1 на геологическое изучение и оценка пригодности участка недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений.

По результатам разрешительной деятельности в сфере недропользования в 2022 году принято и рассмотрено:

- 176 заявок на предоставление, продление, переоформление, приостановление, восстановление, аннулирование лицензий, исправление технических ошибок и внесение изменений в условия пользования недрами по общераспространенным полезным;

- 121 заявка на предоставление, продление, переоформление, аннулирование лицензий и внесение изменений в условия пользования недрами для геологического изучения и (или) разведки и добычи подземных вод;

- проведено:

- 34 заседания комиссии по рассмотрению материалов лицензий на пользование недрами с принятием соответствующих решений на предоставление, продление, переоформление, приостановление, восстановление, аннулирование лицензий, исправление технических ошибок и внесение изменений в условия пользования недрами по общераспространенным полезным;

- 26 заседаний комиссии по рассмотрению материалов лицензий на пользование недрами с принятием соответствующих решений на предоставление, продление, переоформление, аннулирование лицензий и внесение изменений в условия пользования недрами для геологического изучения и (или) разведки и добычи подземных вод, предоставлению дубликата лицензии;

- 47 заседаний комиссии по рассмотрению технических проектов разработки и рекультивации месторождений твердых полезных ископаемых (ВолТКР).

- Департаментом выдано:

- 40 лицензий на пользование недрами с целью геологического изучения и (или) разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых (в 2021 году – 59 лицензий) и 60 лицензий с целью геологического изучения и (или) разведки и добычи подземных вод (в 2021 году – 38 лицензий).

При росте объемов добычи наиболее востребованных общераспространенных полезных ископаемых осуществляется прирост запасов за счет поиска новых месторождений и оценки их запасов с постановкой на государственный баланс.

*Таблица 26*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование общераспространенных полезных ископаемых | Добыча (по годам) | | | | | |
| 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г.  (оценка) | 2023 г.\*  (прогноз) |
| Песок строительный, песчано-гравийный материал  (тыс. м3) | 7296 | 7070 | 6208 | 6991 | 6991 | 6991 |
| Глины кирпично-черепичные (тыс. м3) | 31,6 | 24,5 | 34,2 | 14,1 | 14,1 | 14,1 |
| Торф, сапропель (тыс. т) | 13,5 | 8,3 | 5,3 | 13,2 | 13,2 | 13,2 |
| Известняки (тыс. т) | 2519 | 2476 | 3014 | 2717 | 2717 | 2717 |

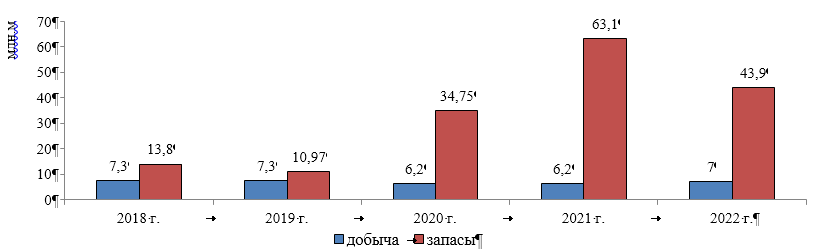
\* принято плановое значение показателя, т.к. ведется проверка статистической отчетности и формирование баланса полезных ископаемых.

Прирост запасов нерудных материалов, используемых в качестве природного сырья для гражданского строительства и содержания дорог можно наблюдать на приведенных ниже данных.

*Таблица 27*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Выполнение по годам | | | | | |  |
| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 (прогноз) |  |
| Открытие месторождений ОПИ (по результатам геологического изучения, поиска и оценки месторо-  ждений, выполненных за счет недропользователей) (количество месторождений) | 9 | 14 | 14 | 26 | 20 | 20 |  |
| Постановка на государственный баланс запасов ОПИ (млн. м3) | 13,8 | 10,9 | 34,75 | 63,1 | 43,9 | 43,9 |  |

*Рисунок 39. Динамика восполнения запасов общераспространенных полезных ископаемых за 2018-2022 гг.*



Наметившиеся тенденции спроса на минеральное сырье, выразившиеся в увеличении заявок на получение права пользования недрами (174 заявки в 2022 году, 193 заявки в 2021 году, 159 заявок в 2020 году, 138 заявок в 2019 году, 103 заявки в 2018 году,), предполагают прогнозную оценку увеличения объемов добычи ОПИ более 4 млн. м3.

Перспективный прогноз добычи общераспространенных полезных ископаемых на 2023-2025 годы приведен в таблице 28 и составляет:

*Таблица 28*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование общераспространенных полезных ископаемых | Добыча ОПИ и восполнение запасов (перспективный прогноз по годам) | | |
| 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. |
| **Добыча ОПИ** | | | |
| Песок строительный, песчано-гравийный материал (тыс. м3) | 4000 | 4000 | 4200 |
| Глины кирпично-черепичные (тыс. м3) | 70 | 70 | 70 |
| Торф, сапропель (тыс. т) | 3 | 3 | 3 |
| Известняки (тыс. т) | 2430 | 2430 | 2430 |
| **Восполнение запасов ОПИ** | | | |
| Постановка на государственный баланс запасов ОПИ, млн.м3 | 10,0 | 14,1 | 14,1 |

*Обеспечение рационального использования подземных вод, создание резервных источников питьевого водоснабжения на период чрезвычайных ситуаций.*

Подземные воды являются важнейшей составляющей недр и имеют стратегическое значение как единственно надежный и защищенный источник питьевого водоснабжения населения. Вследствие этого регулирование использования, включая организацию устойчивого воспроизводства ресурсной базы и эффективный контроль охраны подземных вод, является важнейшей государственной задачей области недропользования.

По состоянию на 01 января 2023 года на территории области прошли государственную экспертизу запасы 210 месторождений (участков месторождений) питьевых, технических, минеральных лечебных подземных вод.

В 2022 году на государственную экспертизу было представлено три геологических отчета по участкам недр местного значения с подсчетом запасов питьевых подземных вод.

По состоянию на начало 2022 года на территории области к балансовым отнесены запасы 183 месторождений (участков месторождений) питьевых и технических подземных вод в количестве 174,04397 тыс. м3/сут, в том числе на питьевые приходится 171,64059 тыс. м3/сут, на технические – 2,40338 тыс. м3/сут.

К забалансовым отнесены запасы 10 месторождений (участков месторождений) питьевых подземных вод в количестве 25,34257 тыс. м3/сут.

В соответствии с подпрограммой «Вода Вологодчины» государственной программы Вологодской области «Охрана окружающей среды, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов (2012-2020 годы)» на территории области за счет средств бюджета произведены поиски и оценка запасов месторождений подземных вод в населенных пунктах, приведенных в нижеследующей таблице.

В 2020-2021 годах поисковые и оценочные работы на питьевые подземные воды за счет средств бюджета Вологодской области не проводились.

В 2022 году за счет средств бюджета Вологодской области, в рамках подпрограммы «Вода Вологодчины» государственной программы Вологодской области «Охрана окружающей среды, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов (2021-2025 годы)» выполнены работы по разработке проектной документации на проведение работ по геологическому изучению недр, включая поиски и оценку запасов подземных вод для питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения п. Новый источник Вологодского муниципального округа, п. Борок Никольского муниципального района и п. Новатор Великоустюгского муниципального округа. На указанную проектную документацию получены положительные экспертные заключения ФГКУ «Росгеолэкспертиза». Выполнение работ связанных с бурением подземных источников водоснабжения запланировано на 2023-2025 годы.

*Таблица 29*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование работ | Месторождение/ количество утвер- жденных запасов, м3/сут | Объемы по годам, м3/сут | | | | | | | Количество населен ных пунктов, обеспе ченных водоснабже нием из подземных водозаборов |
| 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Поисковые и оце- ночные работы на питьевые подземные воды по годам | «Никольское»/58,  «Богородское»/17,  «Заднесельское»/49 | 124 |  |  |  |  |  |  | 3 |
| «Федотовское»/3000  «Марфинское»/230 |  | 3230 |  |  |  |  |  | 3 |
| «Подгорновское» |  |  | 400 |  |  |  |  | 2 |
| «Саминское» |  |  |  | 100 |  |  |  | 1 |
| «Аэропорт» («Ба-  бушкинский 3») |  |  |  |  | 200 |  |  | 1 |
| «Шингарьское» |  |  |  |  |  |  | 120 | 1 |

Источник информации:

Приложение №1/1.6.

*«Публичный доклад о результатах деятельности Депертамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области за 2022 год»*

*«Доклад об экологической обстановке на территории Вологодской области и итогах деятельности Департамента в 2022 году»*

**1.3.1.3. Анализ информации о рынке объектов недвижимости Вологодской области**

**1.3.1.3.1. Сбор и обработка рыночной информации**

В соответствии с пунктом 16 Указаний, сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляется Исполнителем на постоянной основе.

В качестве источников информации о рынке недвижимости использовались общероссийские интернет-порталы, региональные и муниципальные печатные издания, и другие общедоступные источники информации.

Использованные источники рыночной информации представлены в разделе № 1.2.4.3. настоящего отчета.

В соответствии с пунктом 19 Указаний, Исполнителем в рамках подготовки к государственной кадастровой оценке осуществлялся в том числе сбор, обработка и учет (в случае, если характеристики объекта недвижимости не изменялись) информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере их рыночной стоимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 26.5 Указаний в качестве рыночной ценовой информации были использованы, следующие типы сделок (предложений):

- предложение - продажа;

- сделка – купля – продажа;

- предложение - аренда;

- сделка - аренда.

При сборе рыночной информации из источников в обязательном порядке учитывалось наличие следующих данных:

1. Тип объекта недвижимости;

2. Тип рыночной информации (сделка, предложение);

3. Дата сделки/объявления;

4. Текст объявления (для предложений);

5. Наименование и номер источника;

6. Краткая характеристика, включая состояние объекта недвижимости;

7. Общая площадь;

8. Полная цена.

9. Удельный показатель цены (в рублях) на единицу измерения с указанием единицы измерения.

Дополнительно для каждого объекта уточнялись следующие характеристики:

1. Кадастровый номер;

2. Местоположение;

3. Муниципальный район, населенный пункт;

4. Улица;

5. Номер дома;

6. Назначение объекта;

7. Вид разрешенного использования.

В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Законом п. 6 ст. 12 ФЗ от 03.07.2016 № 237-ФЗ, направлялся запрос о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности в организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации, в распоряжении которых имеется соответствующая информация.

Исполнителем были направлены запросы о предоставлении информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости. Запросы и ответы на запросы представлены в Приложении № 1/1.2.

В ходе аналитики, полученных значений рыночных предложений объектов оценки, осуществлялась проверка по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;

- достоверность собранной рыночной информации;

- полнота собранной рыночной информации.

Проверка правильности собранной рыночной информации:

-проверка собранной рыночной информации на грамматические или фактологические ошибки.

Проверка достоверности собранной рыночной информации:

- проверка существования указанных источников информации;

- проверка на достоверность информации о местоположении объекта;

- проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между ценообразующими факторами);

- проверка даты объявления на актуальность.

Собранная рыночная информация была проверена на наличие дублей в разных источниках. При дублировании информации в источниках о ценах сделок и ценах предложений, предпочтение отдавалось информации о ценах сделок. При дублировании информации в источниках о ценах предложений, предпочтение отдавалось источниками с наиболее полными характеристиками и датой ближе к дате оценки.

В соответствии с п. 26.4. Указаний, вся собранная рыночная информация была структурирована единообразно.

При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, проведена кодировка, которая складывается из их характеристик объекта с обязательным указанием:

- кода субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости;

- кода муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости;

- сегмента рынка объектов недвижимости, к которому относится объект недвижимости, в соответствии с пунктом 26.3 Указаний;

- вида использования земельного участка (определяется для целей Указаний в соответствии с приложением № 1 к Указаниям);

- группы (подгруппы) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест для целей Указаний согласно приложению N 2 к Указаниям;

- даты подачи объявления (при наличии) и (или) совершения сделки (в формате ДД.ММ.ГГГГ);

- порядкового номера объекта недвижимости.

Кодировка рыночной информации проводилась Исполнителем на основе группировки, проводимой при определении кадастровой стоимости в соответствии с Указаниями. Объектам недвижимости присваивался индивидуальный номер, при этом в обязательном порядке указывалась дата публичной оферты и (или) сделки. Например, объект-аналог, взятый из интернет-портала www.avito.ru, представляющий собой предложение о продаже квартиры: «Продается просторная двухкомнатная квартира в уютном районе!Дом располагается в микрорайоне ГПЗ. Поблизости есть все, что необходимо для жизни - магазины, поликлиника, детские сады №43, 74, 77, школы № 22, 26, школа №2 для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья, Вологодский промышленно-технологический техникум и Университетский колледж ВоГУ. От автобусных остановок можно добраться в любую точку города в кротчайшие сроки!Квартира располагается на 6 этаже. В подъезде установлен новый - светлый лифт. За чистоту и работоспособность коммуникаций отвечает управляющая компания Подшипник.В квартире удобная, изолированная планировка, разделенный сан.узел. Окна выходят на живописный бульвар им. Ильюшина.Успейте купить просторную квартиру по приятной цене!», площадью 45,4 кв. м, был присвоен уникальный идентификационный номер 35:24:1:02:051:0101:11.01.2022:2248707641, по которому можно идентифицировать объект аналог: 35 - код субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект недвижимости, 24 – код муниципального образования, в котором расположен объект недвижимости, 1 – сегмент рынка объекта недвижимости, 02:051:0101 – код вида использования земельного участка, группа (подгруппа) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, 11.01.2022 - дата подачи объявления, 2248707641 - номер объявления. Все объекты – аналоги, используемые для целей государственной кадастровой оценки, содержатся в сводной таблице в формате .ods (Приложение №1/1.6.).

В целях возможности проверки информации каждое из предложений имеет копию страницы с сайта, отражающую текст объявления, дату обращения к странице сайта с объявлением, дату подачи объявления, адрес страницы сайта. Документы, удостоверяющие подлинность информации, представлены в некорректируемом формате, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией при помощи общедоступных программных продуктов. Собранная исходная рыночная информация, представлена в электронном виде в Приложение №1/1.6.

В результате анализа собранной рыночной информации рынок гаражей, коммерческой недвижимости и домов на территории Вологодской области был признан не достаточно развитым, так же необходимо отметить, что данные виды объектов капитального строительства являются едиными объектами недвижимости, то есть состоят из земельного участка и здания либо сооружения, неразрывно с ним связанным, что не позволяет точно рассчитать долю стоимости земельного участка и долю стоимости объекта капитального строительства. Таким образом, пригодным для оценки сравнительным подходом при помощи метода моделирования оказался сектор квартир.

При сборе, анализе информации о рынке квартир и использовании ее в процессе моделирования выявляются выбросы. Появление выбросов обусловлено следующим:

- недостоверные сведения об объектах в источниках;

- цены сделок, несоответствующие уровню рыночных цен, в частности при вынужденной продаже.

Эти факторы приводят к снижению точности рыночной информации и расширению диапазона значений стоимости объектов (присутствуют дешевые и дорогие).

При построении моделей выбросы определяются в несколько этапов. При анализе рынка выявляется верхний и нижний пределы стоимости. После выявления выборка приводится к требованию репрезентативности. Одно из основных требований – это равномерное распределение объектов в ценовом диапазоне. При наличии противоречивой информации объекты определяются как выбросы. Во время построения моделей также могут выявляться объекты с недостоверной исходной информацией, которые определяются как выбросы.

Обработка информации о предложениях осуществлялась путем анализа площади объекта капитального строительства, его стоимости, удельного показателя рыночной стоимости и иных показателей.

Цены предложений, которые не соответствовали уровню рыночных цен, в частности при вынужденной (срочной) продаже или предложения, цены которых не соответствовали ценам аналогичных предложений, исключены из дальнейшего моделирования.

Для анализа рыночной информации в городских населенных пунктах, объекты недвижимости, у которых известна рыночная цена (стоимость), были нанесены на цифровые тематические карты. Цифровые слои с ценовыми зонами, нанесенными на основании объектов недвижимости, у которых известна рыночная цена (стоимость), приведены в Приложение №2/2.2.

Проведя анализ собранной и обработанной информации о рынке объектов недвижимости Исполнитель делает заключение, что собранной информации для определения кадастровой стоимости достаточно. Объекты-аналоги, которые в процессе анализа не отвечали требованиям достоверности, непротиворечивости информации, исключались из выборки, проанализировав данную информацию Исполнитель пришел к выводу, что исключение данных сведений не может повлиять на корректность определения кадастровой стоимости. Информация о ценообразующих факторах полученная в фонде данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\_ib\_svedFDGKO), собранная в ходе массовой оценки объектов недвижимости, по состоянию на 01.01.2023г.; отчет №01-19 от 30.10.2019г. «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Вологодской области» по состоянию на 01.01.2019г., в соответствии с допущением считается актуальной.

**1.3.1.3.2. Анализ затрат на подключения инженерных сетей**

Порядок технологического присоединения (далее – ТП) установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям" (Далее – Правила ТП).

Порядок определения платы за ТП установлен приказом Федеральной антимонопольной службы России от 30 июня 2022 года № 490/22 «Об утверждении методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям», действующим со 02.09.2022 года. Ранее порядок определения платы за ТП был установлен приказом Федеральной антимонопольной службы России от 29 августа 2017 года № 1135/17 (далее – Методические указания).

В соответствии с Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27.12.2021 № 708-р на территории Вологодской области установлены стандартизированные тарифные ставки и формулы платы за технологическое присоединение к электрическим сетям сетевых организаций на 2022 год.

*Таблица 30. Стандартизированные тарифные ставки на покрытие расходов на технологическое присоединение к электрическим сетям территориальных сетевых организаций на территории Вологодской области на 2022 год*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N**  **п/п** | **Обозначение** | **Наименование ставки** | **Единица измерения** | **Размер ставки** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | С1 | стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю и на выдачу акта об осуществлении технологического присоединения Заявителям, указанным в абзаце восьмом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям | рублей за одно присоединение (без учета НДС) | 5331 |
| стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю и на проверку выполнения технических условий Заявителями, указанными в [абзаце девятом пункта 24](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405655&date=20.09.2022&dst=100658&field=134) Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям | 10092 |
| 1.1 | С1.1 | стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов сетевой организации на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий Заявителю | рублей за одно присоединение (без учета НДС) | 2448 |
| 1.2.1 | С1.2.1 | стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на выдачу акта об осуществлении технологического присоединения Заявителям, указанным в абзаце восьмом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям | рублей за одно присоединение (без учета НДС) | 2883 |
| 1.2.2 | С1.2.2 | стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на проверку выполнения технических условий Заявителями, указанными в абзаце девятом пункта 24 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям | рублей за одно присоединение (без учета НДС) | 7644 |
| I. Для территорий городских населенных пунктов | | | | |
| 1.1 |  | воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1110275 |
| 1.2 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1216259 |
| 1.3 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС | 2038317 |
| 1.4 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1110089 |
| 1.5 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1805171 |
| 1.6 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 7512538 |
| 1.7 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1340448 |
| 1.8 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 2978758 |
| 1.9 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 5291125 |
| 1.10 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1596203 |
| 1.11 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1289353 |
| 1.12 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 4807632 |
| 1.13 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1401977 |
| 1.14 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода до 50 квадратных мм включительно с одним кабелем в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 1750456 |
| 1.15 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода до 50 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 3024453 |
| 1.16 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 50 до 100 квадратных мм включительно с одним кабелем в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2116346 |
| 1.17 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 50 до 100 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2922237 |
| 1.18 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 50 до 100 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 3618058 |
| 1.19 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с одним кабелем в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2555806 |
| 1.20 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 3113226 |
| 1.21 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2520564 |
| 1.22 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 200 до 250 квадратных мм включительно с одним кабелем в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 1496679 |
| 1.23 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с бумажной изоляцией сечением провода до 50 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2933239 |
| 1.24 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 50 до 100 квадратных мм включительно с одним кабелем в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2762972 |
| 1.25 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 50 до 100 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 3130249 |
| 1.26 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с одним кабелем в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2670702 |
| 1.27 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 3261341 |
| 1.28 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 200 до 250 квадратных мм включительно с одним кабелем в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2535494 |
| 1.29 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 200 до 250 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 2944708 |
| 1.29а |  | линейные разъединители номинальным током от 250 до 500 А включительно | рублей/шт. (без учета НДС) | 71640 |
| 1.30 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью до 25 кВА включительно столбового/мачтового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 14713 |
| 1.31 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью до 25 кВА включительно столбового/мачтового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 19594 |
| 1.32 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью до 25 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 6853 |
| 1.33 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 25 до 100 кВА включительно столбового/мачтового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 11443 |
| 1.34 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 25 до 100 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 3613 |
| 1.35 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 100 до 250 кВА включительно столбового/мачтового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 4438 |
| 1.36 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 100 до 250 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 6016 |
| 1.37 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 100 до 250 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 5170 |
| 1.38 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 250 до 400 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 6844 |
| 1.39 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 250 до 400 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 3676 |
| 1.40 |  | двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 250 до 400 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 14660 |
| 1.41 |  | двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 400 до 1000 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 3552 |
| 1.42 |  | двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 400 до 1000 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 3500 |
| 1.43 |  | двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 400 до 1000 кВА включительно блочного типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 6095 |
| 1.44 |  | двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 1250 до 1600 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 2206 |
| 1.45 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) однофазные прямого включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 13921 |
| 1.46 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазные прямого включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 22934 |
| 1.47 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазные полукосвенного включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 30400 |
| 1.48 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазные полукосвенного включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 24972 |
| 1.49 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазные косвенного включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 409190 |
| II. Для территорий, не относящихся к городским населенным пунктам | | | | |
| 2.1 |  | воздушные линии на деревянных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1900947 |
| 2.2 |  | воздушные линии на деревянных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1615569 |
| 2.3 |  | воздушные линии на деревянных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1701064 |
| 2.4 |  | воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1336080 |
| 2.5 |  | воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1379310 |
| 2.6 |  | воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1501258 |
| 2.7 |  | воздушные линии на деревянных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1193966 |
| 2.8 |  | воздушные линии на металлических опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 2034985 |
| 2.8а |  | воздушные линии на металлических опорах, за исключением многогранных, неизолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно, двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 29673927 |
| 2.9 |  | воздушные линии на металлических опорах, за исключением многогранных, неизолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 27443144 |
| 2.10 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1945126 |
| 2.11 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1885699 |
| 2.12 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 3695612 |
| 2.13 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1919752 |
| 2.14 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1608016 |
| 2.15 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 727583 |
| 2.16 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 2110790 |
| 2.16а |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 2918932 |
| 2.16б |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминиевым проводом сечением от 100 до 200 квадратных мм включительно двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 3875310 |
| 2.17 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1529554 |
| 2.18 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1928300 |
| 2.19 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1459688 |
| 2.20 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 1722698 |
| 2.21 |  | воздушные линии на железобетонных опорах изолированным алюминиевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно двухцепные | рублей/км (без учета НДС) | 4031691 |
| 2.22 |  | воздушные линии на железобетонных опорах неизолированным сталеалюминиевым проводом сечением до 50 квадратных мм включительно одноцепные | рублей/км (без учета НДС) | 13063851 |
| 2.23 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 50 до 100 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 3010797 |
| 2.24 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с одним кабелем в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 1113693 |
| 2.25 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с резиновой или пластмассовой изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 3411285 |
| 2.26 |  | кабельные линии в траншеях многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 50 до 100 квадратных мм включительно с двумя кабелями в траншее | рублей/км (без учета НДС) | 3469987 |
| 2.26а |  | кабельные линии, прокладываемые методом горизонтального наклонного бурения, многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с одной трубой в скважине | рублей/км (без учета НДС) | 36640360 |
| 2.27 |  | кабельные линии, прокладываемые методом горизонтального наклонного бурения, многожильные с бумажной изоляцией сечением провода от 100 до 200 квадратных мм включительно с одной трубой в скважине | рублей/км (без учета НДС) | 90167324 |
| 2.28 |  | реклоузеры номинальным током свыше 1000 А | рублей/шт. (без учета НДС) | 4283370 |
| 2.29 |  | линейные разъединители номинальным током до 100 А включительно | рублей/шт. (без учета НДС) | 45311 |
| 2.30 |  | линейные разъединители номинальным током от 250 до 500 А включительно | рублей/шт. (без учета НДС) | 69847 |
| 2.30а |  | линейные разъединители номинальным током от 500 до 1000 А включительно | рублей/шт. (без учета НДС) | 71640 |
| 2.31 |  | линейные разъединители номинальным током свыше 1000 А | рублей/шт. (без учета НДС) | 88229 |
| 2.32 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью до 25 кВА включительно столбового/мачтового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 18980 |
| 2.33 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью до 25 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 15154 |
| 2.34 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 25 до 100 кВА включительно столбового/мачтового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 7956 |
| 2.35 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 25 до 100 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 5895 |
| 2.36 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 100 до 250 кВА включительно столбового/мачтового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 1850 |
| 2.37 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 100 до 250 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 3109 |
| 2.38 |  | двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 100 до 250 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 4973 |
| 2.39 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 100 до 250 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 2458 |
| 2.40 |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 250 до 400 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 2621 |
| 2.40а |  | однотрансформаторные подстанции (за исключением РТП) мощностью от 400 до 1000 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 2956 |
| 2.40б |  | двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 250 до 400 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 4531 |
| 2.41 |  | двухтрансформаторные и более подстанции (за исключением РТП) мощностью от 400 до 1000 кВА включительно шкафного или киоскового типа | рублей/кВт (без учета НДС) | 2531 |
| 2.42 |  | однотрансформаторные подстанции мощностью 2,5 МВА | рублей/кВт (без учета НДС) | 53250 |
| 2.43 |  | однотрансформаторные подстанции мощностью 6,3 МВА | рублей/кВт (без учета НДС) | 24519 |
| 2.44 |  | однотрансформаторные подстанции мощностью от 16 МВА до 25 МВА включительно | рублей/кВт (без учета НДС) | 18030 |
| 2.44а |  | двухтрансформаторные подстанции мощностью 1,6 МВА | рублей/кВт (без учета НДС) | 76771 |
| 2.45 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) однофазные прямого включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 14193 |
| 2.46 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазные прямого включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 25054 |
| 2.47 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазные полукосвенного включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 31552 |
| 2.48 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазные полукосвенного включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 27470 |
| 2.49 |  | средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазные косвенного включения | рублей за точку учета (без учета НДС) | 399123 |

Примечания:

1. Стандартизированные тарифные ставки С2 и С3 применяются к протяженности линий электропередачи по трассе.

2. Ставки на покрытие расходов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю и проверку сетевой организацией выполнения технических условий заявителем применяются также при технологическом присоединении с применением временной схемы электроснабжения, в том числе для обеспечения электрической энергией устройств с максимальной мощностью до 150 кВт включительно (с учетом мощности ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств).

3. При расчете платы за технологическое присоединение с применением стандартизированных тарифных ставок используются расчетные показатели в соответствии с техническими условиями для присоединения к электрическим сетям, выданными заявителю.

4. При осуществлении присоединения энергопринимающих устройств максимальной мощностью не более 150 кВт, в том числе одновременного присоединения энергопринимающих устройств максимальной мощностью не более 150 кВт и объекта микрогенерации в плату за технологическое присоединение включается инвестиционная составляющая на покрытие расходов на строительство объектов электросетевого хозяйства - от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и объектов электроэнергетики в размере 50 процентов величины указанной инвестиционной составляющей для случаев, предусмотренных Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям.

**Формулы**

**платы за технологическое присоединение**

1. Если отсутствует необходимость реализации мероприятий "последней мили", то размер платы за технологическое присоединение (Р) определяется следующим образом:

Р = С1 + С8 x n (руб.), где:

С1, С8 - стандартизированные тарифные ставки;

n - количество точек коммерческого учета электрической энергии (мощности).

2. Если при технологическом присоединении к одному источнику энергоснабжения предусматриваются мероприятия "последней мили" согласно техническим условиям, то размер платы за технологическое присоединение (Робщ) определяется следующим образом:

Робщ = Р + Рист (руб.), где:

Р = С1 + С8 x n (руб.)

Рист = (С2 x L2) + (С3 x L3) + (С4 x К) + (С5 x N1) + (С7 x N2) (руб.), где:

N1 - объем максимальной мощности, указанной в заявке на технологическое присоединение Заявителем (кВт) в случае строительства трансформаторных подстанций (ТП), за исключением распределительных трансформаторных подстанций (РТП), с уровнем напряжения до 35 кВ;

N2 - объем максимальной мощности, указанной в заявке на технологическое присоединение Заявителем (кВт) в случае строительства центров питания, подстанций уровнем напряжения 35 кВ и выше (ПС);

С2; С3; С4; С5; С7 - стандартизированные тарифные ставки;

L2 - протяженность воздушных линий электропередач, строительство которых предусмотрено согласно выданным техническим условиям для технологического присоединения Заявителя (км);

L3 - протяженность кабельных линий электропередач, строительство которых предусмотрено согласно выданным техническим условиям для технологического присоединения Заявителя (км);

К - количество пунктов секционирования (реклоузеров, линейных разъединителей), шт.

3. Если заявитель при технологическом присоединении запрашивает вторую или первую категорию надежности электроснабжения (технологическое присоединение к двум независимым источникам энергоснабжения):

Робщ = Р + (Рист 1 + Рист 2) (руб.), где:

Р = С1 + С8 x n (руб.);

Рист 1 - расходы на выполнение мероприятий, предусмотренных подпунктом "б" пункта 16 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям, утвержденных приказом ФАС России от 29.08.2017 N 1135/17, осуществляемых для конкретного присоединения в зависимости от способа присоединения и уровня запрашиваемого напряжения на основании выданных сетевой организацией технических условий для присоединения к электрическим сетям, определяемые по первому независимому источнику энергоснабжения (руб.);

Рист 2 - расходы на выполнение мероприятий, предусмотренных подпунктом "б" пункта 16 Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям, утвержденных приказом ФАС России от 29.08.2017 N 1135/17, осуществляемых для конкретного присоединения в зависимости от способа присоединения и уровня запрашиваемого напряжения на основании выданных сетевой организацией технических условий для присоединения к электрическим сетям, определяемые по второму независимому источнику энергоснабжения (руб.).

Лицо, которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение к электрическим сетям, вправе самостоятельно выбрать вид ставки платы за технологическое присоединение при условии, что расстояние от границ участка Заявителя до объектов электросетевого хозяйства на уровне напряжения до 20 кВ включительно необходимого Заявителю класса напряжения сетевой организации, в которую подана заявка, составляет менее 10 км и максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет менее 670 кВт. Выбор ставки платы осуществляется Заявителем на стадии заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 07.07.2022 г. № 75-р на территории Вологодской области установлены льготные ставки за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности в отношении всей совокупности мероприятий по технологическому присоединению к электрическим сетям сетевых организаций.

*Таблица 31. Льготные ставки за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности*

*в отношении всей совокупности мероприятий*

*по технологическому присоединению к электрическим сетям*

*сетевых организаций на территории Вологодской области*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N**  **п/п** | **Наименование ставок** | **Ставка, руб. за кВт (с учетом НДС)** |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Льготная ставка за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности в отношении всей совокупности мероприятий по технологическому присоединению для определения стоимости мероприятий в случае технологического присоединения объектов, отнесенных к третьей категории надежности (по одному источнику электроснабжения), присоединяемых к объектам электросетевого хозяйства сетевой организации на уровне напряжения 0,4 кВ и ниже, при условии, что расстояние от границ участка заявителя до ближайшего объекта электрической сети необходимого заявителю класса напряжения сетевой организации, в которую подана заявка, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности в отношении:  объектов микрогенерации заявителей - физических лиц, в том числе за одновременное технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителей - физических лиц, максимальная мощность которых не превышает 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), и объектов микрогенерации;  энергопринимающих устройств заявителей - физических лиц, максимальная мощность которых не превышает 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств);  объектов микрогенерации, а также одновременного технологического присоединения объектов микрогенерации и энергопринимающих устройств максимальной мощностью не более 150 кВт (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энерго принимающих устройств), присоединяемых по третьей категории надежности к объектам электросетевого хозяйства сетевой организации на уровне напряжения 0,4 кВ и ниже, при условии, что расстояние от этих энергопринимающих устройств и (или) объектов микрогенерации до существующих объектов электросетевого хозяйства сетевых организаций составляет не более 200 метров в городах и поселках городского типа и не более 300 метров в сельской местности, в случае подачи заявки юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем в целях технологического присоединения | 3000 |
| 2. | Льготная ставка за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности в отношении всей совокупности мероприятий по технологическому присоединению для определения стоимости мероприятий при присоединении энергопринимающих устройств заявителя, владеющего объектами, отнесенными к третьей категории надежности (по одному источнику электроснабжения), при условии, что расстояние от границ участка заявителя до объектов электросетевого хозяйства на уровне напряжения 0,4 кВ и ниже необходимого заявителю класса напряжения сетевой организации, в которую подана заявка, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности, плата за технологическое присоединение объектов микрогенерации, в том числе за одновременное технологическое присоединение энергопринимающих устройств и объектов микрогенерации, и энергопринимающих устройств заявителей физических лиц, максимальная мощность которых не превышает 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств) для случаев заключения договора технологического присоединения членом малоимущей семьи (одиноко проживающим гражданином), среднедушевой доход которого ниже величины прожиточного минимума, установленного в Вологодской области, определенным в соответствии с Федеральным законом "О прожиточном минимуме в Российской Федерации", а также лицами, указанными:  в [статьях 14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=423708&date=14.09.2022&dst=28&field=134) - [16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=423708&date=14.09.2022&dst=58&field=134), [18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=423708&date=14.09.2022&dst=100513&field=134) и [21](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=423708&date=14.09.2022&dst=114&field=134) Федерального закона "О ветеранах"; в статье 17 Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации";  в статье 14 Закона Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС";  в статье 2 Федерального закона "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";  в части 8 статьи 154 Федерального закона "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";  в статье 1 Федерального закона "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча";  в пункте 1 и абзаце четвертом пункта 2 постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года N 2123-1 "О распространении действия Закона РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" на граждан из подразделений особого риска";  в Указе Президента Российской Федерации от 5 мая 1992 года N 431 "О мерах по социальной поддержке многодетных семей" | 1000 |

Примечания:

1. Плата за технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителей, указанных в пункте 1 таблицы, к электрическим сетям территориальных сетевых организаций определяется в размере минимального из следующих значений:

- стоимость мероприятий по технологическому присоединению, рассчитанная с применением стандартизированных тарифных ставок, установленных приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27 декабря 2021 года N 708-р;

- стоимость мероприятий по технологическому присоединению, рассчитанная с применением льготной ставки за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности в отношении всей совокупности таких мероприятий для соответствующих случаев технологического присоединения, установленной пунктом 1 таблицы.

2. Плата за технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителей, указанных в пункте 2 таблицы, к электрическим сетям территориальных сетевых организаций, применяется в случае представления заявителем документов, оформленных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (уполномоченным исполнительным органом государственной власти Вологодской области, управомоченным им государственным учреждением, уполномоченным органом местного самоуправления), подтверждающих соответствие заявителя категории, установленной пунктом 2 таблицы.

Плата за технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителей, указанных в пункте 2 таблицы, определяется в размере минимального из следующих значений:

- стоимость мероприятий по технологическому присоединению, рассчитанная с применением стандартизированных тарифных ставок, установленных приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования области от 27 декабря 2021 года N 708-р;

- стоимость мероприятий по технологическому присоединению, рассчитанная с применением льготной ставки за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности в отношении всей совокупности таких мероприятий для соответствующих случаев технологического присоединения, установленной пунктом 2 таблицы.

3. Пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30 июня 2022 года N 1178 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации", вступившего в силу с 1 июля 2022 года, установлено, что изменения, утвержденные настоящим постановлением, в том числе в части определения стоимости мероприятий по технологическому присоединению, рассчитанной с применением льготных ставок за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности в отношении всей совокупности мероприятий по технологическому присоединению к электрическим сетям, распространяются на правоотношения по технологическому присоединению энергопринимающих устройств и (или) объектов микрогенерации, возникшие на основании заявок на технологическое присоединение энергопринимающих устройств и (или) объектов микрогенерации потребителей электрической энергии к электрическим сетям, поданных после вступления в силу настоящего постановления.

Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27.12.2021 № 728-р на 2022 год установлен размер расходов, связанных с осуществлением технологического присоединения энергопринимающих устройств максимальной мощностью, не превышающей 15 кВт включительно, к электрическим сетям Вологодского филиала ПАО «Россети Северо-Запад», не включаемых в состав платы за технологическое присоединение в размере 37 119 367 руб. (без НДС), а также установлен размер расходов на выплату процентов по кредитным договорам, связанным с рассрочкой по оплате технологического присоединения энергопринимающих устройств максимальной мощностью свыше 15 кВт до 150 кВт включительно, к электрическим сетям Вологодского филиала ПАО «Россети Северо-Запад», не включаемых в состав платы за технологическое присоединение в размере 6 039 руб. (без НДС).

**Технологическое присоединение к тепловым сетям**

Размер платы за подключение тепловых установок Заявителя к системе теплоснабжения (Далее - СТ) Исполнителя определяется на основании Федерального закона № 190-ФЗ от 27.07.2010г. «О теплоснабжении», Приказа Федеральной службы по тарифам от 13.06.2013 № 760-э «Об утверждении методических указаний по расчету регулируемых цен (тарифов) в сфере теплоснабжения», Постановления Правительства РФ от 22.10.2012 года № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения» и Постановления Правительства РФ от 05.07.2018 года № 787 «О подключении (технологическом присоединении) к системам теплоснабжения, недискриминационном доступе к услугам в сфере теплоснабжения, изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»

Плата за подключение к СТ устанавливается органом регулирования в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки.

Стоимость подключения тепловых установок Заявителя к СТ Исполнителя определяется, как произведение платы за подключение на единицу мощности, установленной Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области и общей тепловой нагрузки объекта.

**Вологодская область**

В соответствии с Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 01.03.2017 № 20-р на территории Вологодской области установлена плата за подключение к централизованным системам теплоснабжения потребителей с подключаемой тепловой нагрузкой, не превышающей 0.1 Гкал/час, в размере 550 руб. (с учетом НДС).

**г. Вологда**

В соответствии с приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 31.01.2022 № 11-р установлены:

- плата за подключение к системе теплоснабжения АО "Вологдагортеплосеть" на территории города Вологды, в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов капитального строительства заявителей при наличие технической возможности подключения (от источников теплоснабжения кроме ПАО "ТГК-2");

- плата за подключение к системе теплоснабжения АО "Вологдагортеплосеть" на территории города Вологды, в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов капитального строительства заявителей при наличие технической возможности подключения (от источника теплоснабжения ПАО "ТГК-2").

*Таблица 32. Плата за подключение к системе теплоснабжения АО «Вологдагортеплосеть» на территории города Вологда в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов заявителей при наличии технической возможности подключения (от источников теплоснабжения кроме ПАО «ТГК-2»)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Плата за подключение на единицу мощности подключаемой нагрузки без учета НДС,**  **тыс. руб./Гкал/ч** |
| 1. | Расходы на проведение мероприятий по подключению объектов заявителей (П1) | - |
| 2. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых сетей (за исключением создания (реконструкции) тепловых пунктов) от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей (П2), в том числе: | - |
| 2.2. | Подземная прокладка, в том числе: | 7828,487 |
| 2.2.1. | бесканальная прокладка до 250 мм | 7828,487 |
| 3. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых пунктов от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей (П3) | - |
| 4. | Налог на прибыль | 496,849 |

*Таблица 33. Плата за подключение к системе теплоснабжения АО «Вологдагортеплосеть» на территории города Вологда в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов заявителей при наличии техничекой возможности подключения (от источника теплоснабжения ПАО «ТГК-2»)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N**  **п/п** | **Наименование** | **Плата за подключение на единицу мощности подключаемой нагрузки без учета НДС, тыс.руб./Гкал/час** |
| 1. | Расходы на проведение мероприятий по подключению объектов заявителей (П1) | - |
| 2. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых сетей (за исключением создания (реконструкции) тепловых пунктов) от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей (П2), в том числе: | - |
| 2.2. | Подземная прокладка, в том числе: | 7828,487 |
| 2.2.1. | бесканальная прокладка до 250 мм | 7828,487 |
| 3. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых пунктов от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей (П3) | - |
| 4. | Плата за подключение к централизованной системе теплоснабжения ПАО "ТГК-2" (в соответствии с приказом Департамента ТЭК и ТР Вологодской области от 27.12.2021 N 714-р) | 973,19341 |
| 5. | Налог на прибыль | 496,849 |

В соответствии с Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 18.04.2022г. № 47-р на территории города Вологды установлена плата за подключение к системе теплоснабжения ООО «ТеплоЭнергоСбыт», в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов капитального строительства заявителей.

*Таблица 34. Размер платы за подключение к системе теплоснабжения ООО «ТеплоЭнергоСбыт» на территории города Вологды, в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов заявителей при наличии технической возможности подключения.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Плата за подключение на единицу мощности подключаемой нагрузки без учета НДС, тыс.руб./Гкал/час** |
| Составляющие платы за подключение объектов заявителей, в том числе: | | |
| 1. | Расходы на проведение мероприятий по подключению объектов заявителей | - |
| 2. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых сетей (за исключением создания (реконструкции) тепловых пунктов) от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей, в том числе: | - |
| 3. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых пунктов от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей | 3269,92 |
| 4. | Налог на прибыль | - |

В соответствии с Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 31.05.2022 № 68-р на территории города Вологды установлена плата за подключение к централизованным системам теплоснабжения АО «Вологдаоблэнерго» в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов капитального строительства заявителей при наличии технической возможности подключения.

*Таблица 35. Размер платы за подключение к централизованным системам теплоснабжения АО «Вологдаоблэнерго» объектов капитального строительства в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов заявителей при наличии технической возможности подключения.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Плата за подключение на единицу мощности подключаемой нагрузки без учета НДС, тыс.руб./Гкал/час** |
| 1. | Расходы на проведение мероприятий по подключению объектов заявителей | 81,257 |
| 2. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых сетей (за исключением создания (реконструкции) тепловых пунктов) от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей, в том числе: | - |
| 3. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых пунктов от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей | - |
| 4. | Налог на прибыль | - |

*Пример*: Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27.07.2022 № 77-р установлена плата за подключение к централизованной системе теплоснабжения АО «Вологдагортеплосеть» объекта капитального строительства «Общеобразовательная школа на 1224 места по ул. Сергея Преминина в г. Вологде (кадастровый номер земельного участка 35:24:0501009:7581)» в индивидуальном порядке в размере 3 875 530,76 руб. (без учета НДС).

**г. Череповец**

В соответствии с Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 28.12.2021 № 737-р на территории города Череповца установлена плата за подключение к системе теплоснабжения ООО «Газпром теплоэнерго Вологда», в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов капитального строительства заявителей при наличии технической возможности подключения.

*Таблица 36. Размер платы за подключение к системе теплоснабжения ООО «Газпром теплоэнерго Вологда» на территории города Череповца, в расчете на единицу мощности подключаемой тепловой нагрузки объектов заявителей при наличии технической возможности подключения*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Плата за подключение на единицу мощности подключаемой нагрузки, без учета НДС, тыс.руб./Гкал/час** |
| Составляющие платы за подключение объектов заявителей, в том числе: | | |
| 1. | Расходы на проведение мероприятий по подключению объектов заявителей | 12,665 |
| 2. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых сетей (за исключением создания (реконструкции) тепловых пунктов) от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей, в том числе: | - |
| 2.1. | Надземная (наземная) прокладка до 250 мм | 6576,000 |
| 2.2. | Подземная прокладка, в том числе: |  |
| 2.2.1. | канальная прокладка до 250 мм | 8328,027 |
| 2.2.2. | бесканальная прокладка до 250 мм | 9350,799 |
| 3. | Расходы на создание (реконструкцию) тепловых пунктов от существующих тепловых сетей или источников тепловой энергии до точек подключения объектов заявителей | - |
| 4. | Налог на прибыль | - |

*Пример*: Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 31.08.2022 № 84-р установлена плата за подключение к централизованной системе теплоснабжения ООО «Газпром теплоэнерго Вологда» объекта капитального строительства многоквартирный жилой дом № 21 в 108 мкр., расположенного по адресу: Вологодская область, город Череповец, Шекснинский проспект, кадастровый номер земельного участка 35:21:0503001:893 в размере 8 125,75 тыс. руб. (без учета НДС).

**Технологическое присоединение к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения**

**г. Череповец**

Департамент топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области приказами № 9-р, № 10-р от 31.01.2022 года определил ставки тарифов на 2022 год для расчета платы за подключение к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения МУП «Водоканал».

Приказами предусмотрены следующие ставки тарифов: - за подключаемую нагрузку водопроводной и канализационной сети на покрытие расходов на подключение объектов капитального строительства; - за протяженность водопроводной и канализационной сети от точки подключения объекта капитального строительства, расположенной на границе земельного участка заявителя, до точки подключения водопроводных и канализационных сетей к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения МУП «Водоканал».

Ставка тарифа за подключаемую нагрузку к централизованной системе холодного водоснабжения МУП «Водоканал», за исключением расходов на прокладку сетей водоснабжения составляет 6148,44 руб./м3/в час (в ценах периода регулирования, без учета НДС).

Ставка тарифа за подключаемую нагрузку к централизованной системе водоотведения МУП «Водоканал», за исключением расходов на прокладку сетей водоотведения составляет 6 307,35 руб./м3/в час (в ценах периода регулирования, без учета НДС).

Следует отметить, что указанные ставки тарифов для расчета платы за подключение к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения МУП «Водоканал» справедливы для использования создаваемых сетей с наружным диаметром трубопровода, не превышающим 250 мм, и (или) размера подключаемой нагрузки, не превышающей 250 м3/сутки, на территории города Череповца.

В остальных случаях Региональная энергетическая комиссия Вологодской области устанавливает индивидуальный тариф на подключение на территории города Череповца.

Примечание: размер платы за подключение рассчитывается организацией, осуществляющей подключение (технологическое присоединение), исходя из установленных тарифов на подключение (технологическое присоединение) и с учетом величины подключаемой (технологически присоединяемой) нагрузки и расстояния от точки подключения (технологического присоединения) объекта заявителя, расположенной на границе земельного участка заявителя, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей заявителя, до точки подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

**Череповецкий район**

Департамент топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области приказом № 713-р от 27.12.2021 года определил ставки тарифов на 2022 год для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения МУП «Водоканал Череповецкого муниципального района».

*Таблица 37. Ставки тарифов для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения МУП «Водоканал Череповецкого муниципального района»*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Единицы измерения** | **Ставки тарифов на подключение** |
| 1.1 | Базовая ставка тарифа за подключаемую нагрузку | тыс. руб/куб.м в сутки | 6,441 |
| 1.2 | Базовая ставка тарифа за протяженность сети (из расчета прокладки трубопроводов диаметром 100 мм) | тыс. руб/км | 5,602 |
| 1.3 | Коэффициент дифференциации тарифа в зависимости от диаметра сетей | - | - |
| 1.3.1 | диаметром 40 мм и менее | - | 0,772 |
| 1.3.2 | диаметром от 40 до 70 мм | - | 0,836 |
| 1.3.3 | диаметром 125 мм | - | 1,089 |
| 1.3.4 | диаметром 160 мм | - | 1,169 |

**г. Вологда**

В соответствии с Приказами Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27.12.2018г. № 844-р и № 846-р на 2019-2023 годы для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения МУП ЖКХ "Вологдагорводоканал" для заявителей, установлена ставка тарифа за подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к централизованной системе холодного водоснабжения за подключаемую нагрузку в размере 725 681,92 руб./куб.м. в час без учета НДС и в размере 657 158,64 руб./куб.м. в час без учета НДС за подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к централизованной системе водоотведения.

*Таблица 38. Ставки тарифа за протяженность канализационной сети для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) объектов заявителей к централизованной системе водоотведения МУП ЖКХ "Вологдагорводоканал"*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N**  **п/п** | **Диаметр трубы, мм** | **Ставка тарифа**  **(без учета НДС), руб./п.м** |
| 1. | до 160 | 10 742.91 |
| 2. | от 161 до 250 | 11 200.32 |

*Таблица 39. Ставки тарифа за протяженность водопроводной сети для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) объектов заявителей к централизованной системе холодного водоснабжения МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал»*

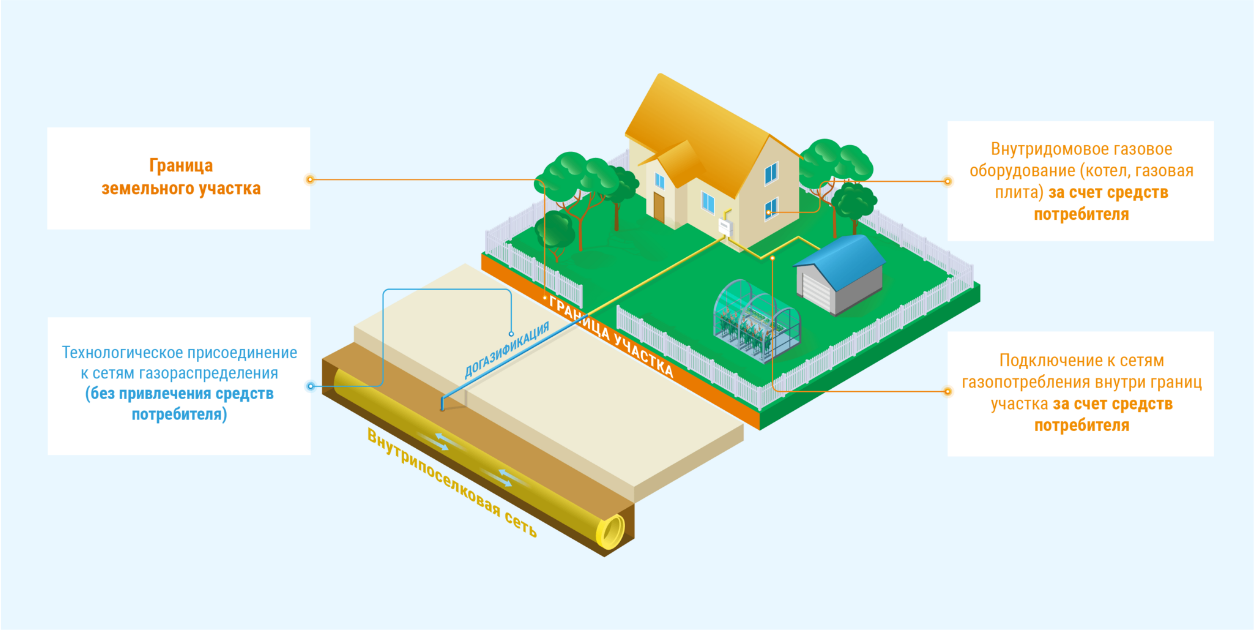
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N**  **п/п** | **Диаметр трубы, мм** | **Ставка тарифа**  **(без учета НДС), руб./п.м** |
| 1. | до 110 | 12 773.40 |
| 2. | от 111 до 250 | 14 133.77 |

В соответствии с Приказом департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27.12.2018г. № 845-р на 2019-2023 годы для расчета платы за подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к централизованной системе водоотведения поверхностных сточных вод МУП ЖКХ "Вологдагорводоканал" для заявителей установлена ставка тарифа за подключаемую нагрузку в размере 2 966 317,57 руб./куб. м в час без НДС.

**Подключение к сетям газораспределения**

**Догазификация**

*Рисунок 40*



Догазификация – подведение газа до границ негазифицированных земельных участков в газифицированных населенных пунктах без привлечения средств потребителей в соответствии с Поручением Президента РФ Владимира Путина (http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/65524).

Правила подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования, проектируемых, строящихся, реконструируемых или построенных, не подключенных к сетям газораспределения объектов капитального строительства, в том числе сети газораспределения к другим сетям газораспределения утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021 года №1547.

Критерии догазификации:

- заявитель – физическое лицо, обладающее правом собственности на жилой дом и земельный участок;

- использование газа должно быть на личные и домашние нужды, не связанные с предпринимательской деятельностью;

- домовладение находиться в границах ранее газифицированного населенного пункта (см. Перечень населенных пунктов Вологодской области включенных в программу ДОГАЗИФИКАЦИИ (https://www.voloblgaz.ru/documents/gasification/plan-pregasification-2022\_5.pdf).

Стоимость проектных и строительно-монтажных работ по строительству газопровода до границ земельного участка по программе догазификации для гражданина бесплатно.

**Газификация «Под ключ»**

Газпром газораспределение Вологда предлагает «под ключ» газифицировать любой объект капитального строительства. Комплексная газификация включает в себя:

- подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения (строительство газопровода – ввода до границ земельного участка заявителя);

- газификацию объекта в пределах границ земельного участка;

- подбор и установку оборудования;

- заключение договора поставки газа;

- заключение договора о техническом обслуживании газового оборудования и газовых сетей.

В случае отсутствия населенного пункта в перечне населенных пунктов, включенных в программу догазификации, стоимость подключения до границ участка определяется по следующим вариантам:

*Таблица 40. Стоимость подключения для целей предпринимательской (коммерческой) деятельности*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Максимальный часовой расход газа, куб.м.** | **Расстояние до газораспределительной сети, м** | **Рабочее давление газораспределительной сети, МПа** | **Стоимость подключения, с НДС, руб.** |
| до 15 | до 200 | до 0,3 | 57 297,26\* |
| свыше 15 до 500 | - | до 1,2 | исходя из СТС\*\* |
| В случае, если мероприятия по технологическому присоединению предусматривают:  - проведение лесоустроительных работ;  - переходы через водные преграды;  - прокладку газопровода наружным диаметром свыше 219 мм (или) протяженностью более 30 метров бестраншейным способом;  - прокладку газопровода по болотам 3 типа, и (или) в скальных породах, и (или) на землях особо охраняемых природных территорий. | | | В индивидуальном порядке\*\*\* |

*Таблица 41. Стоимость подключения для прочих заявителей*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Максимальный часовой расход газа, куб.м.** | **Расстояние до газораспределительной сети, м** | **Рабочее давление газораспределительной сети, МПа** | **Стоимость подключения, с НДС, руб.** |
| до 5 | до 200 | до 0,3 | 57 297,26\* |
| свыше 5 до 500 | - | до 1,2 | исходя из СТС\*\* |
| В случае, если мероприятия по технологическому присоединению предусматривают:  - проведение лесоустроительных работ;  - переходы через водные преграды;  - прокладку газопровода наружным диаметром свыше 219 мм (или) протяженностью более 30 метров бестраншейным способом;  - прокладку газопровода по болотам 3 типа, и (или) в скальных породах, и (или) на землях особо охраняемых природных территорий. | | | В индивидуальном порядке\*\*\* |

\* Стоимость утверждена Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27.12.2021 № 719-р «Об установлении платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям АО «Газпром газораспределение Вологда» на территории Вологодской области на 2022 год».

\*\* СТС – стандартизированные тарифные ставки. Утверждены Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27.12.2021 № 720-р «Об установлении стандартизированных тарифных ставок, используемых АО «Газпром газораспределение Вологда» на территории Вологодской области для определения платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования на 2022 год».

\*\*\* Устанавливает Департамент топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области в индивидуальном порядке (в соответствии с пунктом 26(23) «Основных положений формирования и государственного регулирования цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и оплаты за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства РФ от 29.12.2000 № 1021 «О государственном регулировании цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации»).

**Стоимость подключения к сетям газораспределения внутри земельного участка и дома.**

Стоимость зависит от объема работ по проектированию и строительству газопровода внутри земельного участка, от способа прокладки газопровода.

*Таблица 42. Размеры стандартизированных тарифных ставок, используемых АО «Газпром газораспределение Вологда» для определения величины платы за технологическое присоединение внутри границ земельного участка заявителя, максимальный расход газа газоиспользующего оборудования которого не превышает 42 кубических метра в час*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование стандартизированных тарифных ставок** | **Единица измерения** | **Размеры стандартизированных тарифных ставок, руб.** |
| 1 | Размер стандартизированной тарифной ставки (Спр) на проектирование сети газопотребления (без НДС) | руб/шт | 9 449 |
| 2 | Размер стандартизированной тарифной ставки (Сг) на строительство газопровода и устройств системы электрохимической защиты от коррозии (без НДС) | | |
| 2.1 | Стальных газопроводов надземного (наземного) типа прокладки, наружным диаметром: | | |
| 2.1.1 | 25 мм и менее | руб/км | 814 199 |
| 2.1.2 | 26-38 мм | 947 131 |
| 2.1.3 | 39-45 мм | 947 131 |
| 2.1.4 | 46-57 мм | 949 953 |
| 2.1.5 | 58-76 мм | 1 103 718 |
| 2.2 | Стальных газопроводов подземного типа прокладки, наружным диаметром: | | |
| 2.2.1 | 25 мм и менее | руб/км | 1 529143 |
| 2.2.2 | 26-38 мм | 1 987 090 |
| 2.2.3 | 39-45 мм | 1 987 090 |
| 2.2.4 | 46-57 мм | 1 750 817 |
| 2.2.5 | 58-76 мм | 2 196 907 |
| 2.3 | Полиэтиленовых газопроводов, наружным диаметром: | | |
| 2.3.1 | 32 мм и менее | руб/км | 1 773 527 |
| 2.3.2 | 33-63 мм | 1 712 579 |
| 2.3.3 | 64- 90 мм | 1 505 059 |
| 3 | Размер стандартизированной тарифной ставки (Соу) на установку отключающих устройств (без НДС) | руб/шт | 2 455 |
| 4 | Размер стандартизированной тарифной ставки (Сгокс) на устройство внутреннего газопровода объекта капитального строительства заявителя (без НДС) | | |
| 4.1 | Стальных газопроводов, диаметром | | |
| 4.1.1 | до 10 мм | руб/км | 1 231 512 |
| 4.1.2 | 11-15 мм | 1 231 512 |
| 4.1.3 | 16-20 мм | 1 231 512 |
| 4.1.4 | 21-25 мм | 1 579 797 |
| 4.1.5 | 26-32 мм | 1 579 797 |
| 5 | Размер стандартизированной тарифной ставки (Спу) на установку прибора учета газа ( не включает стоимость прибора газа) (без НДС) | руб/шт | 4 637 |
| 6 | Размер стандартизированной тарифной ставки (Сгио) на установку газоиспользующего оборудования (не включает стоимость оборудования (без НДС)) | | |
| 6.1 | Установка газового котла | | |
| 6.1.1 | настенный | руб/шт | 3 892 |
| 6.1.2 | напольный | руб/шт | 2 892 |
| 6.2 | Установка газовой плиты (любого вида) | руб/шт | 1 348 |
| 6.3 | Установка системы контроля загазованности | руб/шт | 4 931 |

Стоимость утверждена Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 27.12.2021 № 721-р «Об установлении стандартизированных тарифных ставок, используемых АО «Газпром газораспределение Вологда» на территории Вологодской области для определения величины платы за технологическое присоединение внутри границ земельного участка заявителя, на 2022 год».

Стоимость внутридомового газового оборудования (плита, котел, водонагреватель и т.д.) и стоимость его монтажа зависит от мощности, марки производителя оборудования, а также от пожеланий заявителя.

*Пример:* Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 24.01.2022 № 7-р установлена плата за технологическое присоединение по индивидуальному проекту к газораспределительным сетям АО «Газпром газораспределение Вологда» газоиспользующего оборудования, расположенного по адресу: город Вологда, Московское шоссе, на земельных участках с кадастровыми номерами 35:24:0503002:516 и 35:24:0503002:524, в размере 2 164 934 руб. (без НДС).

Источники информации:

*Официальный сайт Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области (https://tekvo.gov35.ru/)*

*Сайт АО «Газпром газораспределение Вологда» (https://www.voloblgaz.ru/)*

*Сайт ПАО «Россети Северо-Запад» (https://rosseti-sz.ru/)*

*Сайт АО «Вологдагортеплосеть» (https://www.vgts35.ru/)*

*Сайт МУП «Водоканал» г. Череповец (https://wodoswet.ru/)*

*Сайт МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал» (https://www.volwater.ru/)*

**1.3.1.3.3. Анализ сделок (предложений), осуществленных органами местного самоуправления**

С целью исследования рынка недвижимости и для получения информации о сделках с объектами недвижимости по итогам аукционов, публичных торгов, зарегистрированных сделок, Исполнителем были направлены запросы в органы местного самоуправления муниципальных образований Вологодской области о предоставлении сведений с указанием кадастровых номеров, местоположения, функционального назначения, площади объектов недвижимости, наименования сделки (продажа/аренда), цены продажи и даты совершения сделки.

На основании представленных сведений выявлено, что за 2022 г. в Вологодской области было зарегистрировано 139 сделок с едиными объектами недвижимости и объектами капитального строительства. Исполнителем на основании Указаний был осуществлен анализ представленной информации в отношении следующих сегментов объектов недвижимости:

1) "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";

2) "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка";

3) "Транспорт";

4) "Предпринимательство";

5) "Отдых (рекреация)";

6) "Общественное использование";

7) "Производственная деятельность";

8) "Сельскохозяйственное использование".

Число сделок в разрезе сегментов, предусмотренных Методическими Указаниями, представлено ниже.

*Таблица 43. Количество сделок, представленных органами местного самоуправления в разрезе сегментов*

|  |  |
| --- | --- |
| **Сегмент** | **Количество представленных сделок, ед** |
| "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"; | 9 |
| "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"; | 45 |
| "Транспорт"; | 14 |
| "Предпринимательство"; | 5 |
| "Отдых (рекреация)"; | 4 |
| "Общественное использование"; | 36 |
| "Производственная деятельность"; | 26 |
| "Сельскохозяйственное использование". | 0 |

*Рисунок 41. Количество сделок, представленных органами местного самоуправления в разрезе сегментов*

Наиболее активно сделки приводились органами местного самоуправления в сегменте индивидуальной жилой застройки 32%, общественного использования – 26%, и производственной деятельности 19%.

В разрезе муниципальных образований по количеству проведенных торгов лидируют Великоустюгский и Вологодский районы.

*Таблица 44. Количество сделок, представленных органами местного самоуправления в разрезе районов*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| код МО | **Населенный пункт/район** | **Количество сделок, ед.** |
| 1 | Вытегорский муниципальный район | 1 |
| 2 | Бабаевский муниципальный округ | 2 |
| 3 | Белозерский муниципальный округ | 3 |
| 4 | Вашкинский муниципальный район | 2 |
| 5 | Кирилловский муниципальный район | 4 |
| 6 | Вожегодский муниципальный округ | 1 |
| 7 | Верховажский муниципальный округ | 6 |
| 8 | Тарногский муниципальный округ | 0 |
| 9 | Нюксенский муниципальный округ | 3 |
| 10 | Великоустюгский муниципальный округ | 18 |
| 11 | Усть-Кубинский муниципальный округ | 4 |
| 12 | Харовский муниципальный округ | 1 |
| 13 | Сямженский муниципальный округ | 0 |
| 14 | Тотемский муниципальный округ | 4 |
| 15 | Бабушкинский муниципальный округ | 0 |
| 16 | Никольский муниципальный район | 3 |
| 17 | Кичменгско-Городецкий муниципальный округ | 2 |
| 18 | Чагодощенский муниципальный округ | 1 |
| 19 | Устюженский муниципальный округ | 5 |
| 20 | Кадуйский муниципальный округ | 3 |
| 21 | г. Череповец | 11 |
| 22 | Череповецкий муниципальный район | 3 |
| 23 | Шекснинский муниципальный район | 11 |
| 24 | г. Вологда | 17 |
| 25 | Вологодский муниципальный округ | 11 |
| 26 | Сокольский муниципальный округ | 20 |
| 27 | Междуреченский муниципальный округ | 2 |
| 28 | Грязовецкий муниципальный округ | 1 |
|  | итого: | 139 |

Анализ распределения по видам объектов недвижимости показал, что большую часть проведенных сделок составляют единые комплексы объектов недвижимости.

*Таблица 45. Количество сделок по видам объектов недвижимости*

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид объектов недвижимости** | **Количество** |
| Помещение | 15 |
| Здание | 54 |
| Объект незавершенного строительства (ОНС) | 2 |
| Единый объект недвижимости (ЕОН) | 68 |
| **итого** | 139 |

*Рисунок 42. Количество сделок по видам объектов недвижимости*

В ходе дальнейшего анализа данных о сделках купли-продажи под средством аукционов и реализации имущества на торгах единых объектов недвижимости выявлено, что большинство муниципальных образований совершали эти сделки, основываясь на результатах предыдущего тура кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2019 кадастровая стоимость, на данный момент не соответствует рыночной. Объекты недвижимости представленные, на аукционах включают в себя реализацию права собственности на объекты капитального строительства и права долгосрочной аренды на земельный участок в таком случае корректно выделить стоимость только здания не представляется возможным. Кроме того, несколько объектов недвижимости в представленной информации имеют статус объекта культурного наследия, что влечет за собой ряд ограничений отражающихся на стоимости. Из полученных данных нет возможности оценить физическое состояние и год постройки объектов недвижимости, эти факторы также влияют на стоимость. Таким образом, информацию о сделках, осуществленных органами местного самоуправления, в качестве дальнейших аналогов Исполнитель не учитывает. Приложение №1/1.6.

**1.3.1.3.4. Анализ данных, полученных от Федеральной Службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картографии (Росреестра) Вологодской области**

В соответствии с п. 7 ст. 12 237-ФЗ в Учреждение согласно письму Департамента «О направлении Перечней» от 09.02.2023г. №ИХ.34-1255/23г из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области поступила информация о зарегистрированных сделках по объектам недвижимости за 2022 в отношении 26905 объектов.

Согласно представленной информации выявлено, что в полученном перечне в отношении 2 124 объектов недвижимости зарегистрированы сделки на основании договора участия в долевом строительстве; в отношении 160 объектов зарегистрированы сделки на основании договора аренды; в отношении 23744 объекта недвижимости на основании договора купли-продажи и по 877 объектам на основании договора ипотеки.

*Рисунок 43. Зарегистрированные сделки за 2022 год.*

Дальнейший анализ сделок с объектами недвижимости показал, что по виду зарегистрированного права большую часть составило право собственности 20247 объектов, на праве обще долевой собственности зарегистрировано 2 283 объекта; на праве общей совместной собственности зарегистрировано 1214 объектов и у 3161 объектов право собственности не указанно. Кроме того, в отношении зарегистрированных сделок установлены ограничения у 1037 объектов недвижимости в виде ипотеки и аренды. В рамках одного договора регистрируется не всегда один объект недвижимости, что не позволяет определить стоимость конкретного объекта в группе. В представленном перечне сделок за 2022 год по количеству объектов недвижимости по одному кадастровому номеру в договоре 22780 объектов, оставшиеся 4125 объекта содержат от 2 до 28 кадастровых номеров в договоре. В отношении цены диапазон составил от 6,3 до 751 000 000 рублей за объект недвижимости.

Анализ перечня за 2022 год показал, что кроме объектов капитального строительства представленные данные содержат сделки с земельными участками в количестве 13238 объектов.

Для дальнейшего исследования конъюнктуры рынка в сегменте объектов капитального строительства по видам объектов недвижимости в анализ взяты данные с зарегистрированным правом - собственность; были исключены данные по сделкам с земельными участками, данные о сделках содержащие более одного объекта недвижимости. В результате для исследования рынка за 2022 год по данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области удовлетворяющими условиям выявлено 10459 объектов.

*Таблица 46. Количество зарегистрированных сделок в разрезе видов использования*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Количество объектов оценки** | **Диапазон цен за объект, руб.** | **Диапазон стоимости за квадратный метр, руб.** |
| Здание | 2002 | 100,00 - 265 981 528,00 | 0,49 – 2 630 275,22 |
| Машино-место | 3 | 200 000,00 - 380 000,00 | 10 810,81- 22 619,05 |
| Объект незавершенного строительства | 59 | 10 000,00 - 130 000 000,00 | - |
| Помещение | 8344 | 1 000,00 - 751 000 000,00 | 4,37 – 2 017 291,07 |
| Сооружение | 51 | 1 000,00 - 16 000 000,00 | - |
| **ИТОГО** | **10 459** | **1 00,00 - 751 000 000,00** | **0,49 - 2 017 291,07** |

В ходе дальнейшего анализа собранной информации выявлено, что по большинству сделок удельные показатели стоимости сопоставимы с результатами предыдущего тура кадастровой оценки и не соответствует конъюнктуре рыночных предложений по продаже объектов недвижимости из открытых источников. Таким образом, информацию о сделках купли-продажи предоставленную в рамках ч. 7 ст. 12 237- ФЗ в качестве дальнейших аналогов Учреждение не учитывает. (Приложение №1/.1.6.)

**1.3.1.3.5. Сбор информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена**

В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон «237-ФЗ») результаты определении кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности в комиссии в случае ее создания в субъекте РФ или в суде.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданная при Департаменте имущественных отношений Вологодской области (далее – комиссия) на территории Вологодской области действует с 20.04.2020 года на основании приказа Департамента имущественных отношений Вологодской области от 30.12.2019 № 100-н «Об утверждении Порядка создания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» и осуществляет свою деятельность в соответствии с частью 21 статьи 22 Закона «237-ФЗ» и в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.08.2020 № П/0311 «Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

В течение 2020-2022 года на рассмотрение комиссии поступило 1771 заявление об оспаривании кадастровой стоимости по 1878 объектам недвижимости из них объектов капитального строительства 1127 объекта.

*Рисунок 44. Количество заявлений о пересмотре кадастровой стоимости через комиссию (ед.)*

В результате работы комиссии за 2020-2022 годы по объектам капитального строительства принято 712 решений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной (63 %); отклонено 346 обращений по оспариванию; 69 заявлений не приняты, либо отозваны собственником. Среднее отклонение кадастровой стоимости от рыночной по итогам положительных решений комиссии в пользу заявителя составило в абсолютной величине 5 417 976 188,75 рублей.

*Таблица 47. Динамика снижения кадастровой стоимости по комиссии*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Количество положительно рассмотренных заявлений, ед. | Суммарная кадастровая стоимость объектов капитального строительства, руб. | Средний удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. объектов капитального строительства, руб. | Суммарная рыночная стоимость объектов капитального строительства, руб. | Средний удельный показатель рыночной стоимости 1 кв.м. объектов капитального строительства, руб. | Снижение кадастровой стоимости, % |
| 2020 | 283 | 5 850 533 461,82 | 27 417,00 | 3 383 796 442,36 | 8 822,00 | 42,16 |
| 2021 | 226 | 4 193 303 365,40 | 15 488,00 | 2 518 967 007,00 | 8 677,00 | 39,93 |
| 2022 | 203 | 2 629 304 358,89 | 15 904,00 | 1 352 401 548,00 | 8 006,00 | 48,56 |
| **Итого:** | **712** | **12 673 141 186,11** |  | **7 255 164 997,36** |  | **42,75** |

Снижение кадастровой стоимости оспариваемых объектов капитального строительства через комиссию с 2020 по 2022 годы в среднем произошло на 42,75 %.

В Вологодском областном суде в 2020-2022 годы рассмотрено 1547 дел об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, из них 929 в отношении объектов капитального строительства и 618 в отношении земельных участков.

*Рисунок 45. Количество заявлений о пересмотре кадастровой стоимости в суде (ед.)*

В результате работы Вологодского областного суда по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной за 2020-2022 годы по объектам капитального строительства принято 930 заявлений из них удовлетворено 881 обращение по оспариванию (95 %), по 5 заявлениям отказано, 43 дела прекращено. Среднее отклонение кадастровой стоимости от рыночной по итогам положительных решений суда в пользу заявителя составило в абсолютной величине 4 916 616 722,25 рублей.

*Таблица 48. Динамика снижения кадастровой стоимости через суд*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | Количество положительно рассмотренных заявлений, ед. | Суммарная кадастровая стоимость объектов капитального строительства, руб. | Средний удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. объектов капитального строительства, руб. | Суммарная рыночная стоимость объектов капитального строительства удовлетворенная судом руб. | Средний удельный показатель рыночной стоимости 1 кв.м. объектов капитального строительства удовлетворенный судом, руб. | Снижение кадастровой стоимости, % |
| 2020 | 352 | 5 798 194 140,00 | 16 701,36 | 3 918 453 684,53 | 10 263,87 | 32,42 |
| 2021 | 362 | 5 678 113 924,31 | 17 250,02 | 3 761 345 068,73 | 11 469,80 | 33,76 |
| 2022 | 167 | 3 786 022 817,20 | 19 901,60 | 2 665 915 406,00 | 13 356,34 | 29,59 |
| **Итого:** | **881** | **15 262 330 881,51** |  | **10 345 714 159,26** |  | **31,92** |

Снижение кадастровой стоимости оспариваемых объектов капитального строительства через суд за 2020,2021 и 2022 годы произошло на 31,92%.

Данные в разрезе видов объектов недвижимости представлены ниже

*Таблица 49. Количество поступивших объектов недвижимости по видам использования.*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Количество объектов недвижимости рассмотренных на комиссии** | | | **Количество объектов недвижимости рассмотренных через суд** | | |
| **2020** | **2021** | **2022** | **2020** | **2021** | **2022** |
| Здание | 345 | 229 | 173 | 195 | 186 | 76 |
| Машино-место | - | - | - | - | - | - |
| Объект незавершенного строительства | - | 1 | 2 | 1 | - | - |
| Помещение | 156 | 87 | 95 | 162 | 199 | 94 |
| Сооружение | 12 | 14 | 14 | 5 | 6 | 6 |
| **ИТОГО** | **513** | **331** | **283** | **363** | **391** | **176** |

*Рисунок 46. Динамика снижения кадастровой стоимости по видам объектов недвижимости*

По итогам собранной и проанализированной информации об объектах недвижимости за 2020-2022 годы, кадастровая стоимость которых была оспорена в разрезе объектов капитального строительства, можно сделать вывод, что основную часть составили здания и помещения, причем наибольшее количество обращений пришлось на 2020 год, это связано с проведением основного тура государственной кадастровой оценки в 2019 году. Снижение кадастровой стоимости за исследуемый период составило 37 %, что в абсолютной величине составляет 10 334 592 911,00 рублей.

Сводная информация об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена, представлена в электронном виде, Приложение №1/1.6. Оспаривание КС.

Данная информация не может быть использована для определения кадастровой стоимости, так как не является актуальной на дату проведения работ по определению кадастровой стоимости.

**1.3.1.3.6. Сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости**

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости. Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее форма, устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.

В соответствии с частью 5 статьи 11 Федерального закона №237-ФЗ уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в течение тридцати календарных дней со дня принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки обеспечивает информирование о принятии этого решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости путем:

1) размещения извещения и копии решения о проведении государственной кадастровой оценки на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

3) размещения извещения на своих информационных щитах;

4) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки;

5) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов для его доведения до сведения заинтересованных лиц.

Решение о проведении в 2023 г. государственной кадастровой оценки в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест принято Департаментом имущественных отношений Вологодской области (Приказ от 25.05.2022 № 53-н «О проведении государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест»). Информация о принятии этого решения, а также о приеме бюджетным учреждением документов, содержащих сведения о характеристиках объектов недвижимости, размещена Департаментом имущественных отношений Вологодской области:

- на официальном сайте Департамента имущественных отношений Вологодской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет» (https://dio.gov35.ru/deyatelnost/kad\_oks/gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka/izveshchenie-o-provedenii-na-territorii-oblasti-gosudarstvennoy-kadastrovoy-otsenki/izveshchenie-o-provedenii-v-2023-godu-na-territorii-vologodskoy-oblasti-gosudarstvennoy-kadastrovoy-/);

- в областной газете «Красный Север»;

- на информационных щитах Департамента имущественных отношений Вологодской области по адресу: г. Вологда, ул. Козленская, д. 8;

- на информационных щитах бюджетного учреждения по адресу: г. Вологда, Пошехонское шоссе, 11.

В адрес Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки направлено письмо Департамента имущественных отношений Вологодской области, информация размещена в фонде данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\_ib\_portal\_services/cc\_ib\_ais\_fdgko/!ut/p/z1/lZFRS8MwFIV\_y36A5sbOda9t0TIH2qnTJS8S10sIpElIU2H\_3gQFca4dhrxczjk53yWEkx3hRnwoKYKyRug4M754qzfzG1rN6brelgsoVs1d-bKqACAnr0eGDc2joVjTjNYAD5Tw\_-X\_GFIeRk4BMc-PKn4TVFdnDAnxXAmLkPko5BLIU3pjb03wVmv0hGnVh0d01oc-Sc7bPbaDx1ulA3pl5KUZunf0zweHhF3QEVMfRJjSPcr4T5Vtoym7nmyKS5yWwymERsikOSHx\_js-xtBGxDJymAlO4Zw-fI2EBT8gcd12B6rpumX2c4vZ7BPGnFPf/p0/IZ7\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=23123).

В адрес органов местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки направлено письмо Департамента имущественных отношений Вологодской области, информация размещена на их официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при их наличии) и информационных щитах, опубликована в печатных средствах массовой информации.

Дополнительно информация о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки, а также о приеме бюджетным учреждением документов, содержащих сведения о характеристиках объектов недвижимости, размещена на официальном сайте бюджетного учреждения (https://bko.gov35.ru/services/kadastrovaya-otsenka/).

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

Полученные декларации о характеристиках объектов недвижимости, уведомления об учете информации, содержащейся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, представлены в электронном виде (Приложение №5).

**1.3.1.3.7. Анализ данных, полученных из открытых источников, а также баз данных организаций, оказывающих услуги по сопровождению сделок с недвижимым имуществом**

Согласно приказу Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) анализ рыночной информации осуществляется в отношении следующих сегментов рынка объектов недвижимости:

1) "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";

2) "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка";

3) "Транспорт";

4) "Предпринимательство";

5) "Отдых (рекреация)";

6) "Общественное использование";

7) "Производственная деятельность";

8) "Сельскохозяйственное использование".

***1. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)***

***Квартиры***

***Структура предложения объектов на рынке недвижимости Вологодской области***

В ходе всестороннего исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году из открытых источников было собрано 17084 предложения о продаже квартир в Вологодской области. По результатам анализа предложений на рынке из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту и достоверность сведений для дальнейшей работы принято 15525 предложений.

В результате анализа сложилась следующая количественная картина рынка квартир в Вологодской области:

*Таблица 50. Количество объявлений о продаже квартир в Вологодской области*

| Муниципальное образование | Кол-во предложений, ед. |
| --- | --- |
| г. Вологда | 7026 |
| г. Череповец | 5035 |
| Вологодский округ | 775 |
| г. Сокол | 551 |
| Череповецкий район | 326 |
| г. Великий Устюг | 253 |
| п. Шексна | 252 |
| п. Кадуй | 158 |
| г. Грязовец | 114 |
| г. Бабаево | 81 |
| г. Харовск | 79 |
| г. Белозерск | 75 |
| г. Кириллов | 68 |
| Сокольский округ | 67 |
| Кадуйский округ | 66 |
| Грязовецкий округ | 54 |
| Великоустюгский округ | 54 |
| г. Устюжна | 54 |
| Тотемский округ | 35 |
| Шекснинский район | 35 |
| г. Тотьма | 33 |
| г. Никольск | 31 |
| п. Вожега | 29 |
| с. Нюксеница | 24 |
| с. К-Городок | 23 |
| с. Устье | 18 |
| Устюженский округ | 17 |
| г. Вытегра | 15 |
| Бабаевский округ | 15 |
| Кирилловский район | 14 |
| п. Чагода | 13 |
| с. Шуйское | 13 |
| с. Тарнога | 12 |
| с. Сямжа | 12 |
| Вожегодский округ | 12 |
| Белозерский округ | 12 |
| с. Липин Бор | 11 |
| с. Верховажье | 11 |
| Харовский округ | 10 |
| Междуреченский округ | 8 |
| Вытегорский район | 7 |
| Чагодощенский округ | 6 |
| Вашкинский район | 6 |
| С. им. Бабушкина | 4 |
| Кичменгско-Городецкий округ | 4 |
| Сямженский округ | 3 |
| Бабушкинский округ | 2 |
| Тарногский округ | 1 |
| Никольский район | 1 |
| ИТОГО | 15525 |

В ходе анализа рынка специалистами были разделены районы области и административные центры этих районов, так как ценовая ситуация позволяет говорить о значительном разбросе цен, и унификация в рамках одного района была бы некорректной.

По количеству объявлений в разрезе муниципальных образований области ситуация, следующая:

1. Абсолютное большинство предложений прослеживается в двух крупнейших городах области, Вологде и Череповце, на них приходится 77,69 % рынка.
2. На Вологодский округ и Череповецкий район - 7,09%.
3. На другие крупные населенные пункты области, такие как Сокол, Грязовец, Великий Устюг, Шексна, Кадуй, Бабаево, Кириллов, Белозерск приходится 10,5 % предложений
4. На остальные населенные пункты – около 5 %

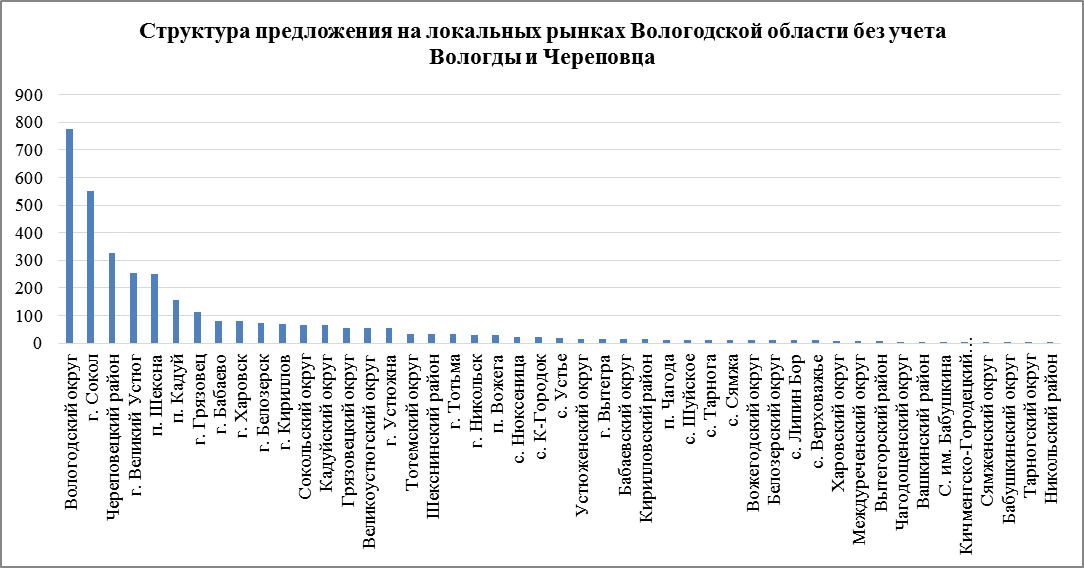
Таким образом прослеживается ярко выраженная тенденция тяготения рынка к крупнейшим населенным пунктам области, областной столице и крупнейшему индустриальному центру. Данный факт объясняется естественным ценообразованием, тяготением к крупнейшим промышленным центрам области, где уровень обеспеченности инфраструктурой и промышленный потенциал в разы выше, чем в центрах муниципальных образований или сельских поселениях.

Так как города Вологда и Череповец занимают подавляющую долю рынка квартир в области, то для более ясной картины рассмотрим структуру предложений на локальных рынках без учета этих населенных пунктов. При исключении двух крупнейших центров из совокупности предложений ситуация складывается следующая:

*Таблица 51. Количество объявлений о продаже квартир в Вологодской области без Вологды и Череповца*

| Муниципальное образование | Кол-во предложений, ед. | Процентное соотношение |
| --- | --- | --- |
| Вологодский округ | 775 | 22,37% |
| г. Сокол | 551 | 15,91% |
| Череповецкий район | 326 | 9,41% |
| г. Великий Устюг | 253 | 7,30% |
| п. Шексна | 252 | 7,27% |
| п. Кадуй | 158 | 4,56% |
| г. Грязовец | 114 | 3,29% |
| г. Бабаево | 81 | 2,34% |
| г. Харовск | 79 | 2,28% |
| г. Белозерск | 75 | 2,17% |
| г. Кириллов | 68 | 1,96% |
| Сокольский округ | 67 | 1,93% |
| Кадуйский округ | 66 | 1,91% |
| Грязовецкий округ | 54 | 1,56% |
| Великоустюгский округ | 54 | 1,56% |
| г. Устюжна | 54 | 1,56% |
| Тотемский округ | 35 | 1,01% |
| Шекснинский район | 35 | 1,01% |
| г. Тотьма | 33 | 0,95% |
| г. Никольск | 31 | 0,89% |
| п. Вожега | 29 | 0,84% |
| с. Нюксеница | 24 | 0,69% |
| с. К-Городок | 23 | 0,66% |
| с. Устье | 18 | 0,52% |
| Устюженский округ | 17 | 0,49% |
| г. Вытегра | 15 | 0,43% |
| Бабаевский округ | 15 | 0,43% |
| Кирилловский район | 14 | 0,40% |
| п. Чагода | 13 | 0,38% |
| с. Шуйское | 13 | 0,38% |
| с. Тарнога | 12 | 0,35% |
| с. Сямжа | 12 | 0,35% |
| Вожегодский округ | 12 | 0,35% |
| Белозерский округ | 12 | 0,35% |
| с. Липин Бор | 11 | 0,32% |
| с. Верховажье | 11 | 0,32% |
| Харовский округ | 10 | 0,29% |
| Междуреченский округ | 8 | 0,23% |
| Вытегорский район | 7 | 0,20% |
| Чагодощенский округ | 6 | 0,17% |
| Вашкинский район | 6 | 0,17% |
| С. им. Бабушкина | 4 | 0,12% |
| Кичменгско-Городецкий | 4 | 0,12% |
| Сямженский округ | 3 | 0,09% |
| Бабушкинский округ | 2 | 0,06% |
| Тарногский округ | 1 | 0,03% |
| Никольский район | 1 | 0,03% |
| ИТОГО | 3464 | 100,00% |

*Рисунок 47. Структура предложения на локальных рынках Вологодской области без учета Вологды и Череповца*



***Анализ средней цены предложения на локальных рынках.***

Собранная специалистами ценовая информация о предложениях к продаже квартир в разрезе муниципальных образований Вологодской области выглядит следующим образом (данные представлены в разрезе также материала стен зданий, в которых расположены квартиры):

*Таблица 52. Диапазон цен предложений*

| МО/материал стен | Кирпичные | Панельные/Железобетонные | Деревянные/Рубленые/Каркасные |
| --- | --- | --- | --- |
| п. Шексна | 52 107,41 | 49 343,62 | 36 782,73 |
| г. Бабаево | 51 806,40 | 44 785,33 | 29 708,21 |
| с. Нюксеница | 50 056,45 | 47 647,06 | 23 762,69 |
| г. Великий Устюг | 49 476,79 | 37 836,57 | 25 240,48 |
| Вологодский округ | 43 566,82 | 34 447,13 | 22 190,13 |
| с. Тарнога | 41 322,31 | 24 093,58 | 18 594,52 |
| г. Вытегра | 39 031,15 | 32 347,24 | 12 152,08 |
| г. Грязовец | 36 981,63 | 36 668,80 | 25 263,73 |
| г. Белозерск | 36 662,62 | - | 13 954,81 |
| г. Сокол | 33 821,04 | 33 562,78 | 17 585,14 |
| г. Тотьма | 32 226,83 | - | 18 210,50 |
| г. Кириллов | 33 627,55 | - | 19 430,53 |
| с. Липин Бор | 31 109,31 | - | 16 489,19 |
| Череповецкий район | 30 130,71 | 29 609,32 | 14 036,69 |
| п. Чагода | 28 336,20 | - | 14 091,88 |
| с. Устье | 27 832,08 | 25 354,97 | 14 170,13 |
| с. Сямжа | 27 012,09 | - | 13 555,52 |
| п. Кадуй | 23 862,35 | 23 489,02 | 18 630,87 |
| г. Никольск | 23 818,96 | 21 428,57 | 17 007,61 |
| г. Устюжна | 23 202,78 | 10 390,35 | 12 321,95 |
| с. К-Городок | 22 944,19 | 19 718,31 | 14 530,77 |
| п. Вожега | 22 938,15 | 21 574,00 | 12 787,96 |
| Вожегодский округ | 21 783,17 | 10 260,88 | 9 906,00 |
| Тотемский округ | 21 340,01 | - | 11 296,10 |
| Великоустюгский округ | 22 209,57 | - | 16 654,46 |
| Шекснинский район | 20 814,47 | - | 12 450,62 |
| с. Верховажье | 20 394,74 | 19 466,95 | 14 859,73 |
| Кичменгско-Городецкий округ | 19 202,90 | - | 8 477,38 |
| Грязовецкий округ | 18 997,68 | 16 428,39 | 17 009,98 |
| г. Харовск | 20 707,89 | - | 12 104,72 |
| Кирилловский район | 18 630,99 | - | 11 084,19 |
| Вашкинский район | 18 450,27 | - | 6 792,22 |
| Сокольский округ | 18 310,29 | 17 416,86 | 12 874,81 |
| Кадуйский округ | 17 576,52 | 17 337,58 | 14 794,61 |
| Чагодощенский округ | 16 076,05 | - | - |
| Вытегорский район | 15 355,19 | - | 8 703,70 |
| Бабаевский округ | 14 425,66 | - | 10 186,31 |
| Бабушкинский округ | 11 270,13 | - | 9 276,44 |
| Белозерский округ | 11 107,39 | - | 8 415,85 |
| Сямженский округ | 9 166,67 | - | 9 724,78 |
| Харовский округ | 7 980,78 | - | 4 681,65 |
| Устюженский округ | 7 701,70 | - | 9 670,50 |
| Междуреченский округ | 7 655,88 | 9 964,01 | 3 363,23 |
| С. им. Бабушкина | - | 23 449,30 | 15 625,00 |
| с. Шуйское | - | - | 11 643,46 |
| Тарногский округ | - | - | 8 928,57 |
| Никольский район | - | - | 7 299,27 |

В связи с высокой концентрацией предложений в г. Вологде и г. Череповце и крайней значимости ценовой ситуации в этих городах для анализа рынка в целом, эти населенные пункты в разрезе микрорайонов будут рассматриваться отдельно ниже.

Наибольшие средние цены предложений прослеживаются в Шексне, Нюксенице, Бабаево, Великом Устюге, Грязовце, Вытегре, Соколе, Кириллове, Тотьме и в Череповецком и Вологодском районах в районе 30-50 тыс. руб. за квадратный метр жилья, следом идут Чагода, Белозерск, Кадуй, Тарнога, Липин Бор, Сямжа– 20 – 25 тыс. рублей за квадратный метр жилья. В районах области средний уровень цен предложений на квартиры значительно отличается от административных центров и составляет 7-18 тыс. рублей за квадратный метр.

Необходимо отметить, что в данном анализе представлены все типы квартир, предлагающиеся на рынке; для последующей оценки, безусловно, необходимо введение всех необходимых корректировок, объясняющих расхождение цен в каждом населенном пункте. Разброс цен в населенных пунктах обусловлен в первую очередь характеристиками объекта, в котором расположен объект: материал стен, территориальная близость к историко-культурному либо административному центру, транспортная доступность, а также непосредственно характеристиками самого объекта: вид внутренней отделки, этаж расположения, площадь.

В связи со значительным преобладанием как активности рынка, так и объектов оценки в областной столице и в г. Череповце, необходимо рассмотреть сложившуюся ситуацию на рынке в этих городах дифференцированно от других муниципальных образований области.

Структура предложений на рынке квартир г. Вологды в разрезе внутригородских районов выглядит следующим образом:

*Таблица 53. Структура предложений на рынке квартир г. Вологды в разрезе внутригородских районов*

| Район/Кол-во предложений | Всего предложений | Первичное | Вторичное |
| --- | --- | --- | --- |
| Район ул. Ленинградской | 644 | 60 | 584 |
| Центр | 668 | 25 | 643 |
| Завокзальный | 267 | 20 | 247 |
| Окружное шоссе | 352 | 176 | 176 |
| Водники | 600 | 78 | 522 |
| Подшипниковый завод | 657 | 97 | 560 |
| Бывалово | 710 | 99 | 611 |
| Заречье | 1247 | 121 | 1126 |
| 5-й микрорайон | 920 | 164 | 756 |
| Тепличный | 68 | - | 68 |
| 6-й микрорайон | 542 | 177 | 365 |
| Лукьяново | 135 | - | 135 |
| Станкозавод | 47 | - | 47 |
| Прилуки | 83 | - | 83 |
| Лоста | 51 | - | 51 |
| Льнокомбинат | 24 | - | 24 |
| Ананьино | 11 | - | 11 |
| Итого | 7026 | 1017 | 6009 |

В областной столице зависимость стоимости квадратного метра жилья ярко прослеживается в зависимости от района его расположения и типа жилья.

*Таблица 54. Диапазон общих цен предложений на квартиры в Вологде в разрезе районов*

| Общее | Цена минимальная | Цена максимальная | **Цена средняя** |
| --- | --- | --- | --- |
| район ул. Ленинградской | 31 825,53 | 100 000,00 | **77 815,41** |
| Центр | 45 851,53 | 100 000,00 | **75 647,77** |
| Завокзальный | 22 632,79 | 99 730,46 | **74 038,52** |
| Окружное шоссе | 21 186,44 | 100 000,00 | **73 006,48** |
| Водники | 23 114,36 | 100 000,00 | **72 174,88** |
| Подшипниковый завод | 33 251,23 | 99 771,95 | **71 842,19** |
| Бывалово | 30 000,00 | 99 843,99 | **71 318,69** |
| Заречье | 20 930,23 | 100 000,00 | **70 696,15** |
| 5-й микрорайон | 28 542,86 | 100 000,00 | **70 340,51** |
| Тепличный | 50 955,32 | 93 240,09 | **64 641,23** |
| 6-й микрорайон | 25 137,72 | 97 133,76 | **63 765,05** |
| Лукьяново | 21 662,65 | 76 225,05 | **53 303,26** |
| Станкозавод | 22 666,67 | 93 304,84 | **52 965,62** |
| Прилуки | 28 824,48 | 67 142,86 | **48 809,46** |
| Лоста | 25 786,16 | 56 971,15 | **46 778,75** |
| Льнокомбинат | 32 391,30 | 50 645,16 | **39 490,15** |
| Ананьино | 26 490,07 | 72 904,48 | **39 066,78** |
| Итого | 20 930,23 | 100 000,00 | **70 677,66** |

*Таблица 55. Диапазон цен предложений на первичное жилье в Вологде в разрезе районов*

| Первичное | Цена минимальная | Цена максимальная | **Цена средняя** |
| --- | --- | --- | --- |
| район ул. Ленинградской | 49 016,76 | 100 000,00 | **83 227,23** |
| Центр | 45 851,53 | 93 225,19 | **79 446,81** |
| Завокзальный | 59 686,57 | 88 328,08 | **77 209,65** |
| Заречье | 41 019,96 | 100 000,00 | **76 092,35** |
| Подшипниковый завод | 60 000,00 | 98 130,84 | **76 007,05** |
| Окружное шоссе | 49 966,03 | 100 000,00 | **73 782,97** |
| 5-й микрорайон | 53 939,39 | 100 000,00 | **73 362,48** |
| Водники | 56 557,38 | 100 000,00 | **73 145,92** |
| Бывалово | 53 007,52 | 96 502,38 | **72 757,97** |
| 6-й микрорайон | 53 613,05 | 97 133,76 | **70 312,20** |
| Итого | 41 019,96 | 100 000,00 | **74 213,16** |

*Таблица 56. Диапазон цен предложений на вторичное жилье в Вологде в разрезе районов*

| Вторичное | Цена минимальная | Цена максимальная | **Цена средняя** |
| --- | --- | --- | --- |
| район ул. Ленинградской | 31 825,53 | 100 000,00 | **77 259,40** |
| Центр | 60 000,00 | 100 000,00 | **75 500,06** |
| Завокзальный | 22 632,79 | 99 730,46 | **73 781,74** |
| Окружное шоссе | 21 186,44 | 90 000,00 | **72 229,99** |
| Водники | 23 114,36 | 100 000,00 | **72 029,78** |
| Подшипниковый завод | 33 251,23 | 99 771,95 | **71 120,78** |
| Бывалово | 30 000,00 | 99 843,99 | **71 085,48** |
| Заречье | 20 930,23 | 100 000,00 | **70 116,27** |
| 5-й микрорайон | 28 542,86 | 100 000,00 | **69 684,95** |
| Тепличный | 50 955,32 | 93 240,09 | **64 641,23** |
| 6-й микрорайон | 25 137,72 | 95 121,95 | **60 590,13** |
| Лукьяново | 21 662,65 | 76 225,05 | **53 303,26** |
| Станкозавод | 22 666,67 | 93 304,84 | **52 965,62** |
| Прилуки | 28 824,48 | 67 142,86 | **48 809,46** |
| Лоста | 25 786,16 | 56 971,15 | **46 778,75** |
| Льнокомбинат | 32 391,30 | 50 645,16 | **39 490,15** |
| Ананьино | 26 490,07 | 72 904,48 | **39 066,78** |
| Итого | 20 930,23 | 100 000,00 | **70 079,29** |

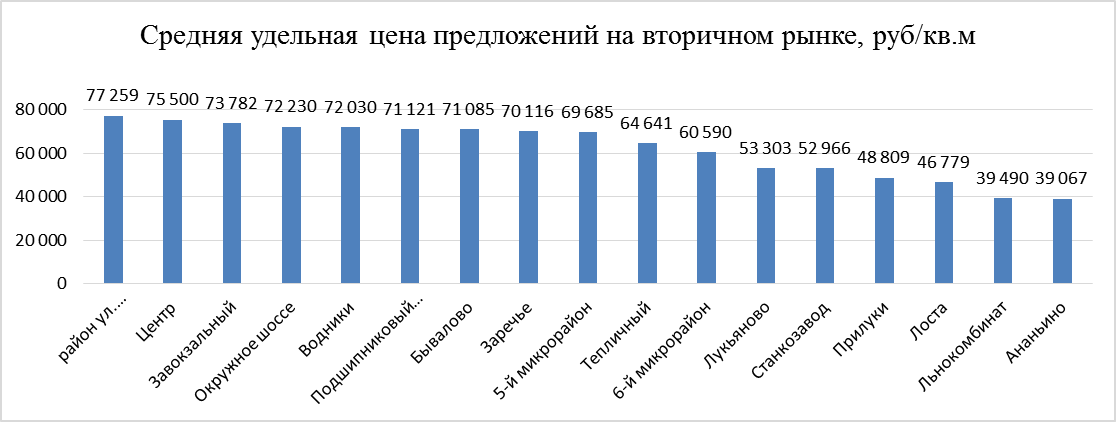
*Рисунок 48. Диапазон средних цен предложений на рынке в Вологде в разрезе внутригородских районов*

**

*Рисунок 49. Диапазон средних цен предложений на первичном рынке в Вологде в разрезе районов*



*Рисунок 50. Диапазон средних цен предложений на вторичном рынке в Вологде в разрезе внутригородских районов*



Диапазон средних цен на квартиры в областном центре следующий: минимум - в Ананьино, Прилуках, Льнокомбинате, Лосте - 39-49 тыс. рублей за квадратный метр, максимум средних цен – в Центре и в районе ул. Ленинградской - 75-78 тыс. рублей за квадратный метр. Причина такой ценовой ситуации очевидна – удаленность от исторического центра города и крупных торговых объектов.

Структура предложений на рынке квартир крупнейшего индустриального центра области -Череповца- в разрезе внутригородских районов выглядит следующим образом.

*Таблица 57. Структура предложений на рынке квартир г. Череповца в разрезе внутригородских районов*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район/Кол-во предложений | Всего предложений | Первичное | Вторичное |
| Зашекснинский | 1478 | 129 | 1349 |
| Заягорбский | 1266 | 20 | 1246 |
| Индустриальный | 1883 | 127 | 1756 |
| Северный | 408 | - | 408 |
| Итого | 5035 | 276 | 4759 |

*Таблица 58. Диапазон общих цен предложений на квартиры в Череповце в разрезе внутригородских районов*

| Общее | Цена минимальная | Цена максимальная | **Цена средняя** |
| --- | --- | --- | --- |
| Зашекснинский | 9 663,87 | 197 500,00 | **82 169,66** |
| Заягорбский | 19 848,77 | 177 288,53 | **69 217,60** |
| Индустриальный | 6 250,00 | 173 780,49 | **63 453,01** |
| Северный | 23 170,73 | 152 173,91 | **61 826,02** |
| Итого | 6 250,00 | 197 500,00 | **70 264,80** |

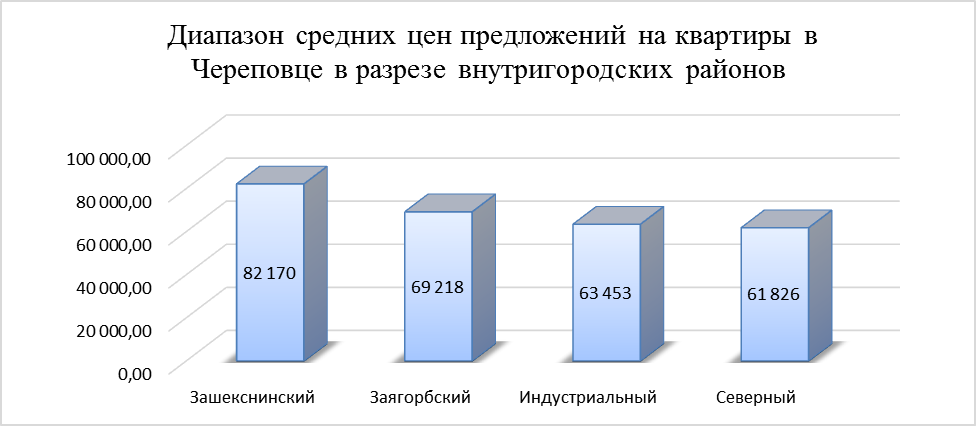
*Таблица 59. Диапазон цен предложений на первичное жилье в Череповце в разрезе внутригородских районов*

| Первичная | Цена минимальная | Цена максимальная | **Цена средняя** |
| --- | --- | --- | --- |
| Зашекснинский | 54 557,14 | 147 692,31 | **84 529,18** |
| Индустриальный | 52 710,84 | 117 352,94 | **81 938,92** |
| Заягорбский | 46 046,51 | 163 461,54 | **77 311,76** |
| Итого | 46 046,51 | 163 461,54 | **82 814,28** |

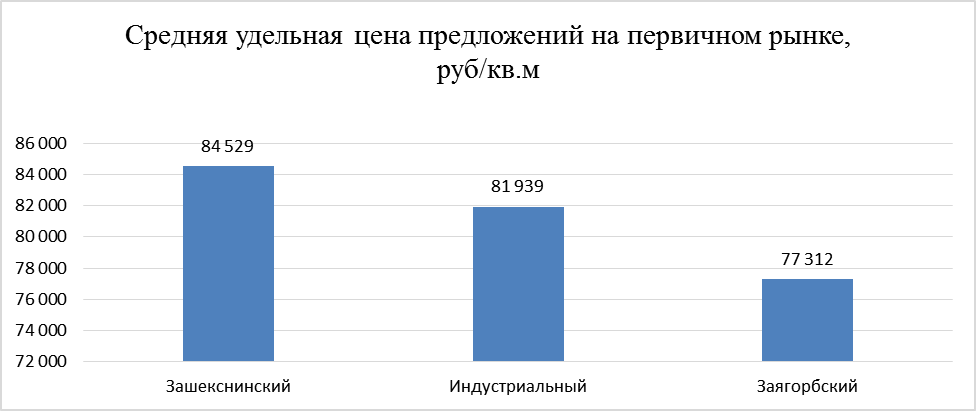
*Таблица 60. Диапазон цен предложений на вторичное жилье в Череповце в разрезе внутригородских районов*

| Вторичная | Цена минимальная | Цена максимальная | **Цена средняя** |
| --- | --- | --- | --- |
| Зашекснинский | 9 663,87 | 197 500,00 | **81 944,02** |
| Заягорбский | 19 848,77 | 177 288,53 | **69 087,68** |
| Индустриальный | 6 250,00 | 173 780,49 | **62 116,04** |
| Северный | 23 170,73 | 152 173,91 | **61 826,02** |
| Итого | 6 250,00 | 197 500,00 | **69 536,99** |

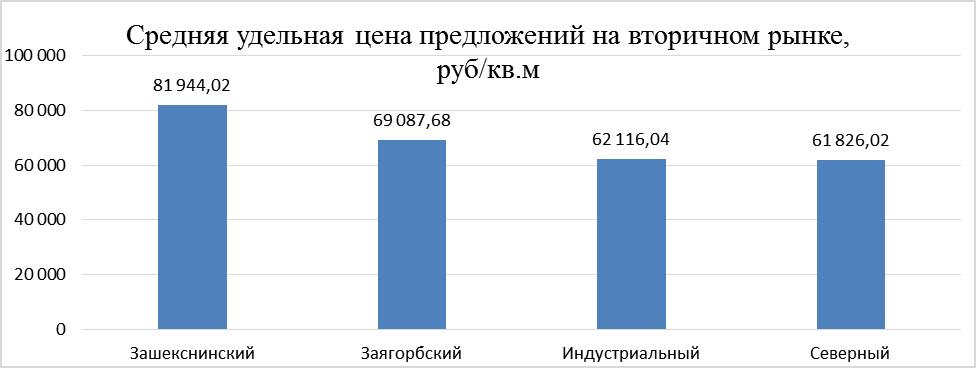
*Рисунок 51. Диапазон средних цен предложений на рынке в Череповце в разрезе внутригородских районов*



*Рисунок 52. Диапазон средних цен предложений на первичном рынке в Череповце в разрезе внутригородских районов*



*Рисунок 53. Диапазон средних цен предложений на вторичном рынке в Череповце в разрезе внутригородских районов*



Диапазон средних цен на квартиры следующий: средний минимум - в Северном районе, 62 тыс. рублей за квадратный метр, максимальные средние цены – в Зашекснинском, 82 тыс. рублей за квадратный метр.

***Комнаты***

***Структура предложения объектов на рынке недвижимости Вологодской области***

В ходе всестороннего исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году из открытых источников было собрано 1917 предложения о продаже комнат в Вологодской области. По результатам анализа предложений на рынке из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту и достоверность сведений для дальнейшей работы принято 1833 предложения.

В результате анализа сложилась следующая количественная картина рынка комнат в Вологодской области

*Таблица 61. Количество объявлений о продаже комнат в Вологодской области*

|  |  |
| --- | --- |
| Населенный пункт | Количество предложений, ед. (%) |
| город Вологда | 1112 (58%) |
| город Череповец | 645 (34%) |
| районы области\* | 161 (8%) |
| Итого | 1833 |

Так как предложения к продаже комнат в отдельных муниципальных образованиях области, за исключением г. Вологда и г. Череповец, единичны и не позволяют делать выводы о каком-либо качественном ценообразовании, они выделены в один массив.

*Рисунок 54. Структура предложения*



***Анализ средней цены предложения***

Анализ средней цены предложения проводился только для Вологды и Череповца, так как достаточное количество оферт представлено только в этих населенных пунктах (92 % всего рынка), предложения в районах единичны и судить о тенденциях на рынке по такому количеству предложений представляется некорректным.

Собранная специалистами ценовая информация о предложениях к продаже комнат в разрезе микрорайонов, районов г. Вологды выглядит следующим образом.

*Таблица 62. Диапазон цен предложений*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район | Минимум цены предложения, руб/кв.м | Максимум цены предложения, руб/кв.м | Средняя цена предложения, руб.кв.м |
| район ул. Ленинградской | 26 687,12 | 72 440,94 | 40 068,60 |
| Центр | 25 488,00 | 81 896,55 | 39 559,41 |
| Бывалово | 18 686,87 | 56 000,00 | 37 470,82 |
| Подшипниковый завод | 21 594,68 | 52 419,35 | 36 668,09 |
| Водники | 13 400,66 | 75 384,62 | 36 488,40 |
| Заречье | 18 413,60 | 57 553,96 | 35 970,29 |
| Завокзальный | 21 428,57 | 71 969,70 | 35 080,31 |
| 5-й микрорайон | 20 610,69 | 55 172,41 | 34 800,81 |
| Лукьяново | 18 478,26 | 57 647,06 | 32 273,97 |
| Станкозавод | 19 444,44 | 52 000,00 | 31 215,98 |
| Льнокомбинат | 10 638,30 | 46 610,17 | 27 587,73 |
| 6-й микрорайон | 16 666,67 | 51 724,14 | 27 380,01 |
| ИТОГО | 10 638,30 | 81 896,55 | 36 241,75 |

*Рисунок . Средняя цена предложений к продаже комнат в разрезе микрорайонов г. Вологды*



*Таблица 63. Поправка на местоположение относительно внутригородских районов г. Вологды*

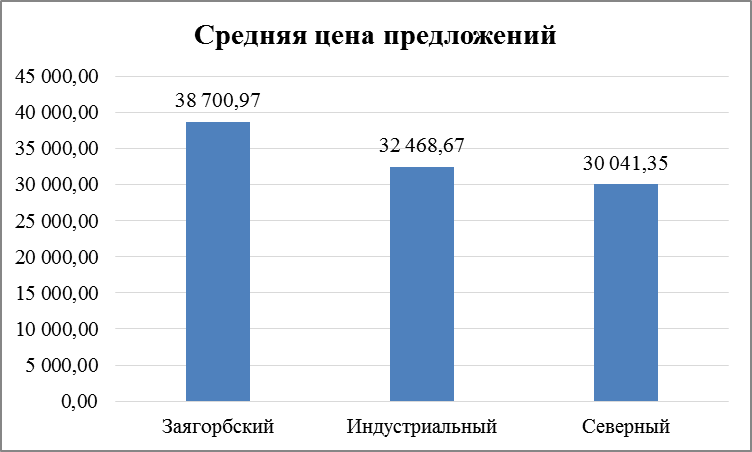
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Внутригородской район** | **Средняя стоимость кв.м., руб.** | **Изменение цены, % к району ул. Ленинградской** |
| район ул. Ленинградской | 40 068,60 | 0,00% |
| Центр | 39 559,41 | -1,27% |
| Бывалово | 37 470,82 | -6,48% |
| Подшипниковый завод | 36 668,09 | -8,49% |
| Водники | 36 488,40 | -8,94% |
| Заречье | 35 970,29 | -10,23% |
| Завокзальный | 35 080,31 | -12,45% |
| 5-й микрорайон | 34 800,81 | -13,15% |
| Лукьяново | 32 273,97 | -19,45% |
| Станкозавод | 31 215,98 | -22,09% |
| Льнокомбинат | 27 587,73 | -31,15% |
| 6-й микрорайон | 27 380,01 | -31,67% |

Собранная специалистами ценовая информация о предложениях к продаже комнат в разрезе микрорайонов районов г. Череповца выглядит следующим образом:

*Таблица 64. Диапазон цен предложений*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Р**айон** | **Минимум цены предложения, руб/кв.м** | **Максимум цены предложения, руб/кв.м** | **Средняя цена предложения, руб.кв.м** |
| Северный | 6 826,99 | 83 916,08 | 30 041,35 |
| Индустриальный | 9 229,65 | 135 849,06 | 32 468,67 |
| Заягорбский | 14 000,00 | 112 500,00 | 38 700,97 |
| Зашекснинский | - | - | - |

*Рисунок 55. Средняя цена предложений к продаже комнат в разрезе микрорайонов г. Череповец*



*Таблица 65. Поправка на местоположение относительно внутригородских районов г. Череповца*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Внутригородской район** | **Средняя стоимость кв.м., руб.** | **Изменение цены, % к району Заягорбский** |
| Северный | 30 041,35 | 0,00% |
| Индустриальный | 32 468,67 | -16,10% |
| Заягорбский | 38 700,97 | -22,38% |

***Определение ценообразующих факторов***

1. Одним из факторов, оказывающих влияние на стоимость квартир является материал стен здания, в котором жилые помещения расположены.

Квартиры, предлагаемые на рынке Вологды и Череповца, чаще всего расположены в кирпичных домах. Стоимость квадратного метра таких квартир самая высокая в обоих городах. А вот стоимость квадратного метра в «панельке» ниже, чем в кирпичном доме. В Вологде также имеется небольшая доля предложений квартир в деревянном фонде. Стоимость данных квартир значительно ниже всех остальных предложений.

По выявленному ценообразующему фактору, определим значения корректирующих коэффициентов методом парных продаж. Для этого выявим предложения к продаже квартир, сходные по всем характеристикам, кроме материала стен.

*Таблица 66. Влияние материала стен на стоимость квартир в Вологде*

| Номер пары | Источник информации | Район города | Адрес местоположения | Площадь, кв.м. | Этаж/ этажность | Отделка | Тип недвижимости | Цена предложения, руб. | Параметр сравнения (материал стен) | Стоимость кв.м., руб. | Значение корректировочного коэфф, % | **Среднее значение поправки, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | https://avito.ru/vologda/kvartiry/3-k.\_kvartira\_628m\_25et.\_2297157685 | Центр | Козлёнская ул., 84А | 62,8 | 2/5 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 850 000 | Панельный | 61 305,73 | **15,70%** | **14,49%** |
| https://avito.ru/vologda/kvartiry/2-k.\_kvartira\_44\_m\_35\_et.\_2285537605 | Центр | Козлёнская ул., 40 | 44 | 3/5 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 200 000 | Кирпичный | 72 727,27 |
| 2 | https://avito.ru/vologda/kvartiry/1-k.\_kvartira\_306m\_35et.\_2415838083 | Заречье | ул. Карла Маркса, 62А | 30,6 | 3/5 | Косметический ремонт | Вторичная | 1 600 000 | Панельный | 52 287,58 | **14,96%** |
| https://avito.ru/vologda/kvartiry/4-k.\_kvartira\_74m\_68et.\_2304766963 | Заречье | ул. Карла Маркса, 117 | 74,0 | 6/9 | Косметический ремонт | Вторичная | 4 550 000 | Кирпичный | 61 486,49 |
| 3 | https://avito.ru/vologda/kvartiry/4-k.\_kvartira\_742m\_45et.\_2449205605 | Подшипниковый завод | 1-й микрорайон ГПЗ-23, 33 | 74,2 | 3/5 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 990 000 | Панельный | 53 773,58 | **12,80%** |
| https://avito.ru/vologda/kvartiry/3-k.\_kvartira\_60m\_39et.\_2285700661 | Подшипниковый завод | ул. Ильюшина, 6 | 60,0 | 3/9 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 700 000 | Кирпичный | 61 666,67 |

*Таблица 67. Влияние материала стен на стоимость квартир в Череповце*

| Номер пары | Источник информации | Район города | Адрес местоположения | Площадь ,кв.м. | Этаж расположения/этажность | Отделка | Тип недвижимости | Цена предложения, руб. | Параметр сравнения (материал стен) | Стоимость кв.м., руб. | Значение корректировочного коэффициента, % | **Среднее значение поправки, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/3-k.\_kvartira\_668m\_89et.\_2120475161 | Зашекснинский | Октябрьский пр-т, 54 | 66,8 | 8/9 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 900 000 | Панельный | 58 383,23 | **17,46%** | **14,26%** |
| https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/1-k.\_kvartira\_475m\_710et.\_2251218646 | Зашекснинский | Октябрьский пр-т, 51 | 47,5 | 7/10 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 360 000 | Кирпичный | 70 736,84 |
| 2 | https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/1-k.\_kvartira\_42\_m\_35\_et.\_2122578519 | Индустриальный | Череповец, ул. Металлургов, 9 | 42,0 | 3/5 | Косметический ремонт | Вторичная | 2 650 000 | Кирпичный | 63 095,24 | **10,42%** |
| https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/2-k.\_kvartira\_575\_m\_45\_et.\_2312089063 | Индустриальный | Череповец, ул. Металлургов, 15 | 57,5 | 4/5 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 250 000 | Панельный | 56 521,74 |
| 3 | https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/2-k.\_kvartira\_548m\_35et.\_2278840274 | Заягорбский | ул. Командарма Белова, 35А | 54,8 | 3/5 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 600 000 | Кирпичный | 65 693,43 | **14,89%** |
| https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/3-k.\_kvartira\_66m\_39et.\_2357554071 | Заягорбский | ул. Командарма Белова, 47 | 66,0 | 3/9 | Косметический ремонт | Вторичная | 3 690 000 | Панельный | 55 909,09 |

Таким образом, анализируя полученные данные парных продаж, можно сделать вывод о среднем значении корректировки на материал стен (кирпичные/панельные): для г. Череповца – 14,3%; для Вологды – 14,5%.

2. Стоимость квадратного метра жилых помещений изменяется в зависимости от этажа расположения квартиры. Средний этаж традиционно самый дорогой. Проверим данную зависимость по рынку крупных городов Вологодской области.

*Таблица 68. Влияние этажа расположения на стоимость квартир в Вологде*

| Номер пары | Источник информации | Район города | Адрес местоположения | Материал стен | Площадь, кв.м. | Отделка | Тип недвижимости | Цена предложения, руб. | Параметр сравнения (этаж расположения) | Стоимость кв.м., руб. | Значение корректировочного коэфф | **Среднее значение поправки** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | https://avito.ru/vologda/kvartiry/1-k.\_kvartira\_333m\_510et.\_1802691051 | 6-й микрорайон | ул. Космонавта Беляева, 32к3 | Кирпичный | 33,3 | Качественный ремонт | Первичная | 2 700 000 | 5/10 | 81 081,08 | **4,56%** | **6,38%** |
| https://avito.ru/vologda/kvartiry/1-k.\_kvartira\_42m\_1010et.\_2472186942 | 6-й микрорайон | ул. Космонавта Беляева, 32к1 | Кирпичный | 42 | Качественный ремонт | Первичная | 3 250 000 | 10/10 | 77 380,95 |
| 2 | https://avito.ru/vologda/kvartiry/2-k.\_kvartira\_638\_m\_310\_et.\_2292260139 | Окружное шоссе | микрорайон Зелёный Город, 4 | Монолитный | 63,8 | Без отделки | Первичная | 3 600 000 | 3/10 | 56 426,33 | **7,44%** |
| https://avito.ru/vologda/kvartiry/2-k.\_kvartira\_651m\_110et.\_2225419883 | Окружное шоссе | микрорайон Зелёный Город, 4 | Монолитный | 65,1 | Без отделки | Первичная | 3 399 950 | 1/10 | 52 226,57 |
| 3 | https://avito.ru/vologda/kvartiry/3-k.\_kvartira\_677m\_24et.\_2075310438 | 5-й микрорайон | Пригородная ул., 16Б | Кирпичный | 67,7 | Без отделки | Вторичная | 4 060 000 | 1/15 | 58 665,73 | **7,14%** |
| https://avito.ru/vologda/kvartiry/2-k.\_kvartira\_702m\_1315et.\_2477617687 | 5-й микрорайон | Пригородная ул., 16Б | Кирпичный | 70,2 | Без отделки | Вторичная | 4 435 200 | 13/15 | 63 179,49 |

*Таблица 69. Влияние этажа расположения на стоимость квартир в Череповце*

| Номер пары | Источник информации | Район города | Адрес местоположения | Материал стен | Площадь, кв.м. | Отделка | Тип недвижимости | Цена предложения, руб. | Параметр сравнения (этаж расположения) | Стоимость кв.м., руб. | Значение корректировочного коэфф | **Среднее значение поправки** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/2-k.\_kvartira\_566m\_49et.\_2436259527 | Зашекснинский | ул. Рыбинская, д. 60 | Кирпичный | 56,6 | Без отделки | Первичная | 4 399 000 | 4/9 | 77 720,85 | **4,43%** | **5,41%** |
| https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/2-k.\_kvartira\_566m\_19et.\_2436485432 | Зашекснинский | ул. Рыбинская, д. 60 | Кирпичный | 56,6 | Без отделки | Первичная | 4 204 000 | 1/9 | 74 275,62 |
| 2 | https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/kvartira-studiya\_25m\_99et.\_2390322110 | Зашекснинский | Городецкая ул., 18 | Монолитный | 25 | Без отделки | Первичная | 2 170 000 | 9/9 | 86 800,00 | **6,58%** |
| https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/kvartira-studiya\_24m\_59et.\_2456113417 | Зашекснинский | Городецкая ул., 18 | Монолитный | 24 | Без отделки | Первичная | 2 230 000 | 5/9 | 92 916,67 |
| 3 | https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/2-k.\_kvartira\_42m\_15et.\_2326857878 | Индустриальный | Устюженская ул., 26 | Кирпичный | 42 | Косметический ремонт | Вторичная | 2 150 000 | 1/5 | 51 190,48 | **5,20%** |
| https://avito.ru/cherepovets/kvartiry/3-k.\_kvartira\_55m\_25et.\_2322147588 | Индустриальный | Устюженская ул., 26 | Кирпичный | 55 | Косметический ремонт | Вторичная | 2 970 000 | 2/5 | 54 000,00 |

Таким образом, анализируя полученные данные парных продаж, можно сделать вывод о среднем значении корректировки на этаж расположения квартир (средний/крайний): для г. Череповца – 5,4%; для Вологды – 6,4%.

3. Местоположение жилого помещения относительно района города – один из факторов, оказывающих значительное влияние на стоимость. Вологда имеет радиально-кольцевую схему планировки города, поэтому территориально в ней выделятся 17-18 микрорайонов в зависимости от способа разбиения. Микрорайоны окружают центральный район, на окраинах захватывая бывшие когда-то небольшие населенные пункты, которые стали уже частью городской территории.

Так, микрорайоны, находящиеся на окраине – Ананьино, Прилуки, Лоста, Станкозавод имеют самые низкие средние стоимости, соизмеримые со стоимостями жилых помещений в крупных районных центрах области. Центральная же часть города –район ул. Ленинградской, Центр, самые дорогие для жилой недвижимости районы. Так же высокий уровень цен предложений имеет районы Завокзальный, Окружное шоссе. Данные районы активно развиваются, застраиваются новыми многоквартирными домами, торговыми центрами и социальной инфраструктурой.

*Таблица 70. Поправка на местоположение относительно внутригородских районов г. Вологды*

| **Внутригородской район** | **Средняя стоимость кв.м., руб.** | **Изменение цены, % к району ул. Ленинградской** |
| --- | --- | --- |
| район ул. Ленинградской | 77 815,41 | 0,00% |
| Центр | 75 647,77 | -2,79% |
| Завокзальный | 74 038,52 | -4,85% |
| Окружное шоссе | 73 006,48 | -6,18% |
| Водники | 72 174,88 | -7,25% |
| Подшипниковый завод | 71 842,19 | -7,68% |
| Бывалово | 71 318,69 | -8,35% |
| Заречье | 70 696,15 | -9,15% |
| 5-й микрорайон | 70 340,51 | -9,61% |
| Тепличный | 64 641,23 | -16,93% |
| 6-й микрорайон | 63 765,05 | -18,06% |
| Лукьяново | 53 303,26 | -31,50% |
| Станкозавод | 52 965,62 | -31,93% |
| Прилуки | 48 809,46 | -37,28% |
| Лоста | 46 778,75 | -39,88% |
| Льнокомбинат | 39 490,15 | -49,25% |
| Ананьино | 39 066,78 | -49,80% |

Череповец имеет свободную схему планировки города. Микрорайоны в городе разделены реками: за Ягорбой, восточная часть – Заягорбский район, за Шексной, юг города – Зашекснинский, за железнодорожной веткой в северной части города – Северный микрорайон. Индустриальный жилой район расположен в центре города, на западе примыкает к центральной промзоне, на севере его граница проходит по железной дороге, на востоке – по реке Ягорба, на юге – по реке Шексна.

Рынок предложений продаж жилых помещений в Череповце за рассматриваемый период объемен. Жилищный фонд Индустриального микрорайона, самый старый в городе, представлен в основном постройками 50-х, 60-х годов, панельными и кирпичными пятиэтажками. Заягорбский район моложе и преимущественно представлен многоэтажками 70-х, 80-х годов. К данному периоду активной застройки можно отнести и Северный микрорайон. Самым молодым и развивающимся в городе является Зашекснинский микрорайон.

*Таблица 71. Поправка на местоположение относительно внутригородских районов г. Череповец*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Внутригородской район** | **Средняя стоимость кв.м., руб.** | **Изменение цены, % к Зашекснинскому району** |
| Зашекснинский | 82 169,66 | 0,00% |
| Заягорбский | 69 217,60 | -15,76% |
| Индустриальный | 63 453,01 | -22,78% |
| Северный | 61 826,02 | -24,76% |

***Выводы по результатам анализа рынка жилых помещений***

На основании проведенного специалистами БУ ВО «БКОиТИ» анализа рынка жилых помещений за 2022 год сложившаяся ситуация следующая:

1. В крупных населенных пунктах и в административных центрах области рынок развит достаточно хорошо, предложений на рынке много, ценообразующие факторы прослеживаются ярко. Для объектов в районах, кроме Вологодского и Череповецкого и исключая центры муниципальных образований, ценовой информации недостаточно, в некоторых районах оферты отсутствуют.

2. Прослеживается яркая дифференциация цен на четырех уровнях:

- областной центр и г. Череповец;

- административные центры промышленно развитых районов области;

- административные центры преимущественно сельскохозяйственных районов области;

- сельские населенные пункты с сельскохозяйственным уклоном экономики.

3. Максимальный уровень цен предложений наблюдается в крупнейших центрах области, Вологде и Череповце, при этом уровень цен в соответствующих сегментах для данных городов одинаков в пределах статистической погрешности.

4. Основными ценообразующими факторами являются следующие:

- удаленность от исторического либо административного центра населенного пункта;

- удаленность от г. Вологда и Череповец;

- материал стен здания, в котором расположено помещение;

- этаж расположения помещения.

5. Дополнительное влияние на стоимость жилой недвижимости могут оказывать и иные ценообразующие факторы, такие как наличие/отсутствие отдельного газоснабжения для объектов, качество ремонта, площадь объекта, год постройки здания, средняя заработная плата для населенного пункта, количество населения в населенном пункте и другие; такие факторы, однако, находятся в определенной корреляционной зависимости от основных и характер их влияния, а также степень такого влияния будет учитываться при построении статистической модели в нижеследующих разделах.

***2. Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка***

***Структура предложения объектов на рынке недвижимости Вологодской области***

В ходе всестороннего исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году из открытых источников было собрано 5486 предложения о продаже индивидуальных домов, садовых домов, коттеджей в Вологодской области. По результатам анализа предложений на рынке из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту и достоверность сведений для дальнейшей работы принято 5380 предложений.

Необходимо отметить, что в качестве аналогов выступают «единые объекты недвижимости», то есть объекты капитального строительства вместе с земельными участками, на которых они расположены; очевидно, что ОКСы без земельных участков на рынке отсутствуют.

В результате анализа сложилась следующая количественная картина рынка малоэтажной жилой застройки в Вологодской области:

*Таблица 72. Количество объявлений в Вологодской области*

| МО/Кол-во предложений | Всего предложении, ед. |
| --- | --- |
| Вологодский округ | 1169 |
| Череповецкий район | 1122 |
| г. Вологда | 444 |
| Шекснинский район | 331 |
| г. Череповец | 246 |
| Кирилловский район | 206 |
| Кадуйский округ | 198 |
| Устюженский округ | 147 |
| Белозерский округ | 135 |
| Грязовецкий округ | 134 |
| Великоустюгский округ | 131 |
| Сокольский округ | 104 |
| Усть-Кубинский район | 64 |
| г. Сокол | 57 |
| Бабаевский округ | 54 |
| Харовский округ | 52 |
| Тотемский округ | 52 |
| г. Великий Устюг | 50 |
| Вытегорский район | 40 |
| Никольский район | 39 |
| п. Кадуй | 34 |
| Кичменгско-Городецкий округ | 34 |
| г. Кириллов | 31 |
| Верховажский округ | 31 |
| г. Харовск | 29 |
| г. Устюжна | 28 |
| с. Сямжа | 27 |
| Сямженский округ | 27 |
| Вожегодский округ | 27 |
| п. Шексна | 23 |
| Междуреченский округ | 23 |
| г. Белозерск | 22 |
| г. Никольск | 20 |
| Вашкинский район | 20 |
| с. Устье | 19 |
| п. Чагода | 19 |
| Чагодощенский округ | 19 |
| г. Грязовец | 18 |
| с. К-Городок | 18 |
| Бабушкинский район | 17 |
| Нюксенский район | 16 |
| с. Шуйское | 14 |
| с. Липин Бор | 13 |
| с. Верховажье | 12 |
| п. Вожега | 12 |
| г. Вытегра | 11 |
| с. Нюксеница | 11 |
| Тарногский район | 8 |
| г. Бабаево | 7 |
| г. Тотьма | 7 |
| С. им. Бабушкина | 6 |
| с. Тарнога | 2 |
| ИТОГО | 5380 |

По количеству объявлений в разрезе муниципальных районов области ситуация, следующая:

1. Более половины объектов, представленных на рынке, расположены в крупнейших городах области и прилегающим к ним муниципальным образованиям

2. Объекты, расположенные на землях с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» и «личное подсобное хозяйство» объединены специалистами в один сегмент, так как каких-либо существенных различий в использовании таких участков, и, соответственно, в ценообразовании не прослеживается; по факту эти виды разрешенного использования являются синонимичными.

3. Объекты, представляющие собой садовые/дачные дома (СНТ) и индивидуальные жилые дома (ИЖД) представляют собой разные ценовые сегменты, поэтому рассматриваются специалистами дифференцировано.

**Анализ средней цены предложения на локальных рынках**

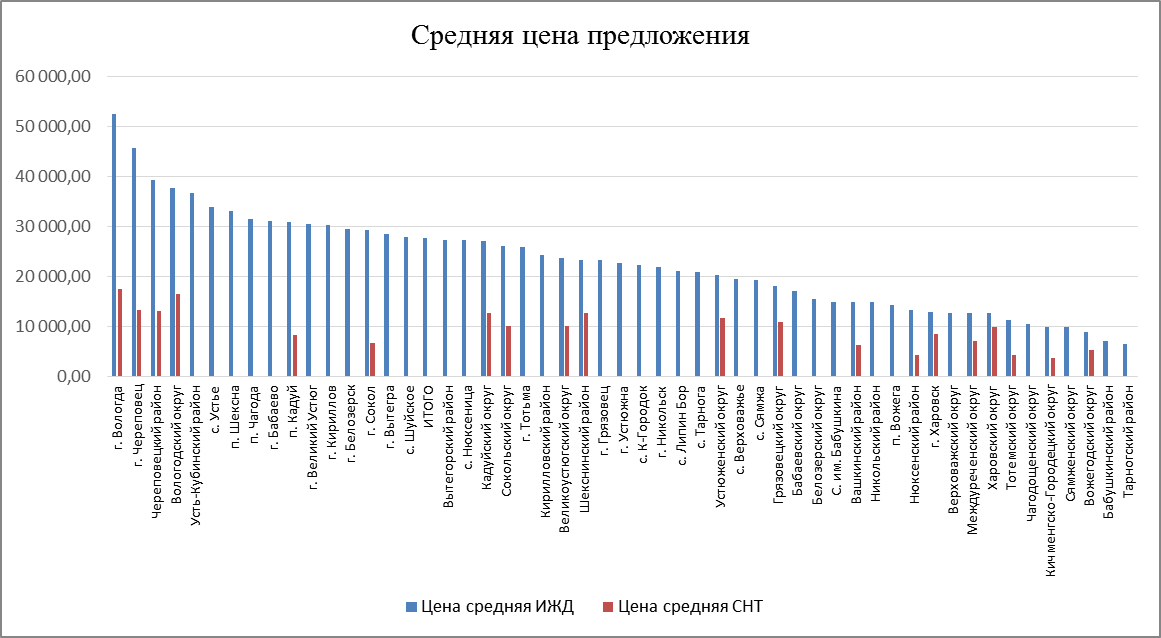
Собранная специалистами ценовая информация о предложениях в сегменте малоэтажной жилой застройки в разрезе районов Вологодской области выглядит следующим образом:

*Таблица 73. Диапазон средних цен предложений*

| МО/Параметр | Всего предложений ИЖД | Всего предложений СНТ | Цена минимальная ИЖД | Цена максимальная ИЖД | Цена минимальная СНТ | Цена максимальная СНТ | **Цена средняя ИЖД** | **Цена средняя СНТ** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| г. Вологда | 160 | 284 | 10 579,43 | 149 732,62 | 3 125,00 | 60 937,50 | **52 533,80** | **17 559,57** |
| г. Череповец | 147 | 99 | 4 333,33 | 208 571,43 | 3 600,00 | 50 000,00 | **45 574,36** | **13 281,90** |
| Череповецкий район | 837 | 285 | 10 000,00 | 177 272,73 | 1 000,00 | 41 500,00 | **39 310,65** | **13 084,64** |
| Вологодский округ | 963 | 206 | 1 154,96 | 140 000,00 | 1 000,00 | 71 428,57 | **37 767,35** | **16 577,17** |
| Усть-Кубинский район | 64 | 0 | 1 375,00 | 88 495,58 | 0,00 | 0,00 | **36 670,50** | **-** |
| г. Кириллов | 31 | 0 | 11 666,67 | 71 980,68 | 0,00 | 0,00 | **30 351,33** | **-** |
| с. Устье | 19 | 0 | 6 000,00 | 68 333,33 | 0,00 | 0,00 | **33 861,98** | **-** |
| п. Шексна | 23 | 0 | 11 614,17 | 58 000,00 | 0,00 | 0,00 | **33 054,21** | **-** |
| п. Чагода | 19 | 0 | 13 333,33 | 60 909,09 | 0,00 | 0,00 | **31 440,73** | **-** |
| г. Бабаево | 7 | 0 | 15 151,52 | 50 448,43 | 0,00 | 0,00 | **31 013,83** | **-** |
| п. Кадуй | 32 | 2 | 5 762,65 | 71 428,57 | 5 000,00 | 11 764,71 | **30 955,96** | **8 382,35** |
| г. Великий Устюг | 50 | 0 | 6 666,66 | 76 000,00 | 0,00 | 0,00 | **30 383,99** | **-** |
| г. Белозерск | 22 | 0 | 5 571,43 | 80 558,54 | 0,00 | 0,00 | **29 488,37** | **-** |
| г. Сокол | 51 | 6 | 4 000,00 | 76 271,19 | 2 500,00 | 11 800,00 | **29 380,01** | **6 800,00** |
| г. Вытегра | 11 | 0 | 1 933,33 | 54 444,44 | 0,00 | 0,00 | **28 424,66** | **-** |
| с. Шуйское | 14 | 0 | 2 372,88 | 62 000,00 | 0,00 | 0,00 | **27 979,68** | **-** |
| Вытегорский район | 40 | 0 | 4 000,00 | 83 333,33 | 0,00 | 0,00 | **27 273,32** | **-** |
| с. Нюксеница | 11 | 0 | 1 500,00 | 57 000,00 | 0,00 | 0,00 | **27 252,85** | **-** |
| Кадуйский округ | 173 | 25 | 916,33 | 100 000,00 | 6 000,00 | 15 909,09 | **27 163,36** | **12 771,54** |
| Сокольский округ | 98 | 6 | 1 633,99 | 113 861,39 | 2 444,44 | 23 437,50 | **26 117,18** | **10 082,18** |
| г. Тотьма | 7 | 0 | 8 970,06 | 50 000,00 | 0,00 | 0,00 | **25 983,36** | **-** |
| Кирилловский район | 206 | 0 | 1 674,21 | 116 279,07 | 0,00 | 0,00 | **24 199,11** | **-** |
| Великоустюгский округ | 125 | 6 | 2 777,78 | 90 225,56 | 3 947,37 | 15 942,03 | **23 773,18** | **10 100,61** |
| Шекснинский район | 275 | 56 | 502,09 | 122 377,62 | 2 593,75 | 27 500,00 | **23 286,37** | **12 749,37** |
| г. Грязовец | 18 | 0 | 4 000,00 | 50 000,00 | 0,00 | 0,00 | **23 189,77** | **-** |
| г. Устюжна | 28 | 0 | 6 250,00 | 43 391,30 | 0,00 | 0,00 | **22 596,86** | **-** |
| с. К-Городок | 18 | 0 | 11 326,86 | 42 857,14 | 0,00 | 0,00 | **22 300,21** | **-** |
| г. Никольск | 20 | 0 | 4 411,76 | 42 105,26 | 0,00 | 0,00 | **21 923,83** | **-** |
| с. Липин Бор | 13 | 0 | 7 638,89 | 53 333,33 | 0,00 | 0,00 | **21 114,92** | **-** |
| с. Тарнога | 2 | 0 | 20 000,00 | 21 917,81 | 0,00 | 0,00 | **20 958,90** | **-** |
| Устюженский округ | 143 | 4 | 1 560,61 | 104 225,35 | 6 111,11 | 16 666,67 | **20 356,01** | **11 638,89** |
| с. Верховажье | 12 | 0 | 8 125,00 | 59 602,65 | 0,00 | 0,00 | **19 434,64** | **-** |
| с. Сямжа | 27 | 0 | 5 000,00 | 54 444,44 | 0,00 | 0,00 | **19 343,32** | **-** |
| Грязовецкий округ | 121 | 13 | 1 116,07 | 60 034,31 | 6 250,00 | 18 549,75 | **18 042,97** | **10 864,80** |
| Бабаевский округ | 54 | 0 | 796,46 | 72 904,01 | 0,00 | 0,00 | **17 127,67** | **-** |
| Белозерский округ | 135 | 0 | 1 928,57 | 69 000,00 | 0,00 | 0,00 | **15 414,46** | **-** |
| С. им. Бабушкина | 6 | 0 | 6 000,00 | 38 571,43 | 0,00 | 0,00 | **14 918,47** | **-** |
| Вашкинский район | 19 | 1 | 1 283,33 | 68 716,09 | 6 250,00 | 6 250,00 | **14 885,00** | **6 250,00** |
| Никольский район | 39 | 0 | 2 777,78 | 46 549,84 | 0,00 | 0,00 | **14 826,96** | **-** |
| п. Вожега | 12 | 0 | 3 338,90 | 27 710,84 | 0,00 | 0,00 | **14 332,10** | **-** |
| Верховажский округ | 31 | 0 | 2 333,33 | 45 454,55 | 0,00 | 0,00 | **12 709,72** | **-** |
| Нюксенский район | 15 | 1 | 687,29 | 27 941,18 | 4 400,00 | 4 400,00 | **13 393,58** | **4 400,00** |
| г. Харовск | 27 | 2 | 3 521,13 | 39 634,15 | 5 633,80 | 11 320,75 | **12 990,24** | **8 477,28** |
| Междуреченский округ | 22 | 1 | 2 911,21 | 60 000,00 | 7 142,86 | 7 142,86 | **12 692,89** | **7 142,86** |
| Харовский округ | 51 | 1 | 1 030,22 | 54 945,05 | 10 000,00 | 10 000,00 | **12 650,65** | **10 000,00** |
| Тотемский округ | 49 | 3 | 1 201,92 | 34 285,71 | 2 348,99 | 5 750,00 | **11 347,63** | **4 366,33** |
| Чагодощенский округ | 19 | 0 | 2 513,46 | 32 046,33 | 0,00 | 0,00 | **10 551,63** | **-** |
| Кичменгско-Городецкий округ | 33 | 1 | 2 000,00 | 35 185,19 | 3 703,70 | 3 703,70 | **9 895,50** | **3 703,70** |
| Сямженский округ | 27 | 0 | 2 083,33 | 35 833,33 | 0,00 | 0,00 | **9 815,52** | **-** |
| Вожегодский округ | 25 | 2 | 794,49 | 34 408,60 | 13 095,24 | 13 750,00 | **8 950,29** | **13 422,62** |
| Бабушкинский район | 17 | 0 | 2 000,00 | 14 960,63 | 0,00 | 0,00 | **7 088,55** | **-** |
| Тарногский район | 8 | 0 | 833,33 | 15 312,50 | 0,00 | 0,00 | **6 419,64** | **-** |

На рисунке ниже показана динамика средней цены предложения по муниципальным образованиям области.

*Рисунок 56. Динамика средней цены предложения*



Необходимо отметить, что в данном анализе представлены все типы ЕОН, предлагающиеся на рынке; для последующей оценки, безусловно, необходимо введение всех необходимых корректировок, объясняющих расхождение цен в каждом населенном пункте. Разброс цен в населенных пунктах обусловлен в первую очередь характеристиками объекта, в котором расположен объект: размер земельного участка, территориальная близость к историко-культурному либо административному центру, транспортная доступность, а также непосредственно характеристиками самого объекта: вид внутренней отделки, коммуникации, площадь.

***Определение ценообразующих факторов***

1. Важнейшим фактором, определяющим стоимостную оценку объекта, безусловно, является его местоположение. Для анализа влияния данного фактора рассмотрим динамику средней цены предложения для ИЖД в разрезе муниципальных образований области.

*Таблица 74. Диапазон средних цен предложений*

| МО/Параметр | Цена минимальная, руб/кв.м | Цена максимальная, руб/кв.м | **Цена средняя, руб/кв.м** |
| --- | --- | --- | --- |
| г. Вологда | 10 579,43 | 149 732,62 | **52 533,80** |
| г. Череповец | 4 333,33 | 208 571,43 | **45 574,36** |
| Череповецкий район | 10 000,00 | 177 272,73 | **39 310,65** |
| Вологодский округ | 1 154,96 | 140 000,00 | **37 767,35** |
| Усть-Кубинский район | 1 375,00 | 88 495,58 | **36 670,50** |
| г. Кириллов | 11 666,67 | 71 980,68 | **30 351,33** |
| с. Устье | 6 000,00 | 68 333,33 | **33 861,98** |
| п. Шексна | 11 614,17 | 58 000,00 | **33 054,21** |
| п. Чагода | 13 333,33 | 60 909,09 | **31 440,73** |
| г. Бабаево | 15 151,52 | 50 448,43 | **31 013,83** |
| п. Кадуй | 5 762,65 | 71 428,57 | **30 955,96** |
| г. Великий Устюг | 6 666,66 | 76 000,00 | **30 383,99** |
| г. Белозерск | 5 571,43 | 80 558,54 | **29 488,37** |
| г. Сокол | 4 000,00 | 76 271,19 | **29 380,01** |
| г. Вытегра | 1 933,33 | 54 444,44 | **28 424,66** |
| с. Шуйское | 2 372,88 | 62 000,00 | **27 979,68** |
| Вытегорский район | 4 000,00 | 83 333,33 | **27 273,32** |
| с. Нюксеница | 1 500,00 | 57 000,00 | **27 252,85** |
| Кадуйский округ | 916,33 | 100 000,00 | **27 163,36** |
| Сокольский округ | 1 633,99 | 113 861,39 | **26 117,18** |
| г. Тотьма | 8 970,06 | 50 000,00 | **25 983,36** |
| Кирилловский район | 1 674,21 | 116 279,07 | **24 199,11** |
| Великоустюгский округ | 2 777,78 | 90 225,56 | **23 773,18** |
| Шекснинский район | 502,09 | 122 377,62 | **23 286,37** |
| г. Грязовец | 4 000,00 | 50 000,00 | **23 189,77** |
| г. Устюжна | 6 250,00 | 43 391,30 | **22 596,86** |
| с. К-Городок | 11 326,86 | 42 857,14 | **22 300,21** |
| г. Никольск | 4 411,76 | 42 105,26 | **21 923,83** |
| с. Липин Бор | 7 638,89 | 53 333,33 | **21 114,92** |
| с. Тарнога | 20 000,00 | 21 917,81 | **20 958,90** |
| Устюженский округ | 1 560,61 | 104 225,35 | **20 356,01** |
| с. Верховажье | 8 125,00 | 59 602,65 | **19 434,64** |
| с. Сямжа | 5 000,00 | 54 444,44 | **19 343,32** |
| Грязовецкий округ | 1 116,07 | 60 034,31 | **18 042,97** |
| Бабаевский округ | 796,46 | 72 904,01 | **17 127,67** |
| Белозерский округ | 1 928,57 | 69 000,00 | **15 414,46** |
| С. им. Бабушкина | 6 000,00 | 38 571,43 | **14 918,47** |
| Вашкинский район | 1 283,33 | 68 716,09 | **14 885,00** |
| Никольский район | 2 777,78 | 46 549,84 | **14 826,96** |
| п. Вожега | 3 338,90 | 27 710,84 | **14 332,10** |
| Верховажский округ | 2 333,33 | 45 454,55 | **12 709,72** |
| Нюксенский район | 687,29 | 27 941,18 | **13 393,58** |
| г. Харовск | 3 521,13 | 39 634,15 | **12 990,24** |
| Междуреченский округ | 2 911,21 | 60 000,00 | **12 692,89** |
| Харовский округ | 1 030,22 | 54 945,05 | **12 650,65** |
| Тотемский округ | 1 201,92 | 34 285,71 | **11 347,63** |
| Чагодощенский округ | 2 513,46 | 32 046,33 | **10 551,63** |
| Кичменгско-Городецкий округ | 2 000,00 | 35 185,19 | **9 895,50** |
| Сямженский округ | 2 083,33 | 35 833,33 | **9 815,52** |
| Вожегодский округ | 794,49 | 34 408,60 | **8 950,29** |
| Бабушкинский район | 2 000,00 | 14 960,63 | **7 088,55** |
| Тарногский район | 833,33 | 15 312,50 | **6 419,64** |

Выводы:

1. С наибольшей ценой на рынке предлагаются дома в Вологде и Череповце, в районе 45-50 тыс. руб. за кв. м.

2. Районы, окружающие столицу и крупнейший индустриальный центр, показывают довольно высокий уровень ценообразования, в районе 38-40 тыс. руб. за кв. м.

3. Относительно высокие цены на индивидуальные жилые дома наблюдаются в районах, обладающих хорошими «природными» характеристиками (наличие водоемов, крупных рек, значительных лесных массивов, заповедников), таких как, например, с. Устье, Усть-Кубинский район, г. Кириллов, п. Шексна, г. Сокол; уровень цен предложений в таких районах находится в диапазоне 25-36 тыс. руб. за кв. м.

4. Районы с отсутствием какой-либо природной привлекательности и с сельскохозяйственным уклоном показывают самый низкий уровень цен, в районе 6-20 тыс. руб. за кв. м.

Одним из факторов, оказывающих влияние на стоимость дач и индивидуальных жилых домов является материал стен здания. Подавляющее число объектов на территории области (79%) построено из дерева – леса в области много, это довольно дешевый, неприхотливый материал, обладающий высокими конструктивными и теплоизоляционными характеристиками.

По выявленному ценообразующему фактору, определим значения корректирующих коэффициентов. Для этого рассмотрим предложения к продаже жилых домов в четырех муниципальных образованиях, наиболее широко представленных на рынке и отражающих значение данного фактора

*Таблица 75. Влияние материала стен на ценообразование*

| Муниципальное образование/Характеристика | Цена средняя кирпичные дома, руб/кв.м. | Цена средняя блочные/бетонные дома, руб/кв.м. | Цена средняя деревянные дома дома, руб/кв.м. | Отношение п.3 к п.2 | Отношение п.4 к п.2 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вологодский округ | 49 022,42 | 43 336,18 | 33 797,10 | -13,12% | -45,05% |
| Череповецкий район | 53 100,61 | 47 668,04 | 36 408,65 | -11,40% | -45,85% |
| г. Череповец | 57 957,24 | 50 070,63 | 42 555,42 | -15,75% | -36,19% |
| г. Вологда | 60 282,05 | 53 005,26 | 45 856,11 | -13,73% | -31,46% |

Выводы:

1. С наибольшей ценой на рынке предлагаются дома из кирпича, меньше всего стоят деревянные/рубленые дома, дома из бетона и из мелких бетонных блоков занимают промежуточное положение на рынке.

2. Среднее значение стоимости бетонных домов на 14,7% меньше стоимости сопоставимых домов из кирпича в крупнейших городах области и на 12,3% в прилегающих районах.

3. Среднее значение стоимости деревянных домов на 33,8% меньше стоимости сопоставимых домов из кирпича в крупнейших городах области и на 45,5% в прилегающих районах.

4. Выявленные значения корректировок, характерные на локальных рынках г. Вологды и г. Череповца, а также непосредственно прилегающих к ним районам, нельзя распространять на генеральную совокупность объектов Вологодской области.

**Выводы по результатам анализа рынка малоэтажной жилой застройки**

На основании проведенного специалистами БУ ВО «БКОиТИ» анализа рынка малоэтажного жилищного строительства за 2022 год необходимо отметить следующее:

1. В целом рынок данных объектов в области развит хорошо, объем предложений значителен, ценообразующие факторы ярко прослеживаются

2. Основными ценообразующими факторами являются следующие:

- материал стен объекта;

- местоположение;

3. Максимальный уровень цен предложений, за исключением крупнейших городов, наблюдается в Вологодском и Череповецком районах. В целом во всех районах области уровень цен не превышает значение в 40 тыс. руб./кв.м. В районных центрах уровень цен на 30-50 % выше внутрирайонных населенных пунктов.

4. Уровень цен для ВРИ «ЛПХ» и «ИЖС» находится на одном уровне, дифференциация этих сегментов для целей кадастровой оценки представляется не целесообразной.

5. Выявленные значения корректировок характерные на локальных рынках г. Вологды и г. Череповца нельзя распространить на генеральную совокупность объектов Вологодской области.

**3. Транспорт**

**Структура предложения объектов на рынке недвижимости Вологодской области**

Рынок гаражей и автостоянок представляет собой сложную взаимосвязанную систему, представленную несколькими типами объектов, среди которых можно выделить 2 основные группы: отдельно стоящие одноэтажные надземные гаражи, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан и индивидуальные типовые гаражи (ИТГ) – сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения – боксы, предназначенные для хранения автомобиля.

Объекты классифицируются по различным признакам (тип строения, материал, форма организации парковочного пространства, форма собственности, удаленность от жилых кварталов и т.д.). Каждый из названных признаков оказывает определенное влияние на стоимость машино-места. Однако основным фактором, определяющим уровень ликвидности гаражей, является местоположение объекта относительно места проживания потребителя.

В ходе всестороннего исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году из открытых источников было собрано 839 предложений о продаже гаражей в Вологодской области. По результатам анализа предложений на рынке из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту и достоверность сведений для дальнейшей работы принято 769 предложений.

В таблице ниже представлена информация о количестве предложений о продаже гаражей в Вологодской области.

*Таблица 76. Количество предложений в Вологодской области*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Населенный пункт | Количество предложений, ед. | Процентное соотношение |
| г. Вологда | 406 | 52,80% |
| г. Череповец | 242 | 31,47% |
| Череповецкий район | 41 | 5,33% |
| п. Шексна | 16 | 2,08% |
| Вологодский округ | 12 | 1,56% |
| п. Кадуй | 9 | 1,17% |
| г. Сокол | 8 | 1,04% |
| г. Великий Устюг | 7 | 0,91% |
| г. Кириллов | 5 | 0,65% |
| г. Тотьма | 4 | 0,52% |
| г. Грязовец | 3 | 0,39% |
| г. Бабаево | 3 | 0,39% |
| с. Нюксеница | 3 | 0,39% |
| Великоустюгский округ | 2 | 0,26% |
| г. Вытегра | 2 | 0,26% |
| Шекснинский район | 1 | 0,13% |
| Грязовецкий округ | 1 | 0,13% |
| г. Устюжна | 1 | 0,13% |
| Тотемский округ | 1 | 0,13% |
| Устюженский округ | 1 | 0,13% |
| с. Тарнога | 1 | 0,13% |
| ИТОГО | 769 | 100% |

*Рисунок 57. Структура предложения в сегменте «транспорт»*



По данным анализа можно сделать вывод о том, наибольшее количество предложений (84%) было представлено в г. Вологда и г. Череповец. Небольшое количество предложений наблюдается в Шексне, Череповецком и Вологодских районах, в прочих населенных пунктах предложения единичны

***Анализ средней цены предложения на локальных рынках недвижимости***

В таблицах ниже представлен диапазон цен предложений на гаражи в г. Вологда и в г. Череповец.

*Таблица 77. Диапазон цен предложений на гаражи в г. Вологда.*

|  | Всего предложений | Цена минимальная, руб/кв.м | Цена максимальная, руб/кв.м | **Цена средняя, руб/кв.м** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Центр | 44 | 7 619,05 | 80 769,23 | **25 491,87** |
| район ул. Ленинградской | 29 | 10 285,71 | 74 175,82 | **25 202,68** |
| Бывалово | 36 | 5 333,33 | 45 833,33 | **24 592,37** |
| 5-й микрорайон | 24 | 5 357,14 | 57 500,00 | **23 897,82** |
| Завокзальный | 25 | 10 714,29 | 54 166,67 | **23 076,36** |
| Водники | 42 | 6 333,33 | 36 111,11 | **20 099,54** |
| Окружное шоссе | 37 | 8 333,33 | 38 461,54 | **19 833,85** |
| 6-й микрорайон | 21 | 8 333,33 | 61 857,14 | **18 164,78** |
| Заречье | 50 | 5 714,29 | 73 333,33 | **17 805,69** |
| Подшипниковый завод | 81 | 4 000,00 | 63 636,36 | **16 560,72** |
| Тепличный | 2 | 14 375,00 | 18 478,26 | **16 426,63** |
| Станкозавод | 8 | 9 523,81 | 19 772,73 | **13 163,08** |
| Лукьяново | 7 | 10 416,67 | 16 153,85 | **12 471,71** |
| Итого | 406 | 4 000,00 | 80 769,23 | **20 455,56** |

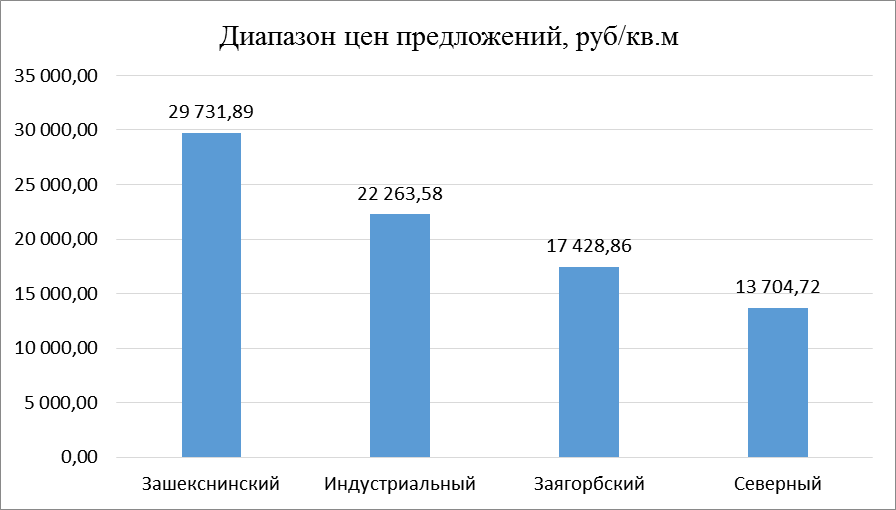
*Рисунок 58. Диапазон цен предложений на гаражи в г. Вологда*

**

*Таблица 78. Диапазон цен предложений на гаражи в г. Череповец.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Всего предложений | Цена минимальная | Цена максимальная | **Цена средняя** |
| Зашекснинский | 38 | 5 933,33 | 47 916,67 | **29 731,89** |
| Индустриальный | 51 | 4 722,22 | 48 000,00 | **22 263,58** |
| Заягорбский | 113 | 4 200,00 | 77 777,78 | **17 428,86** |
| Северный | 40 | 4 250,00 | 37 600,00 | **13 704,72** |
| Итого | 242 | 4 200,00 | 77 777,78 | **19 764,07** |

*Рисунок 59. Диапазон цен предложений на гаражи в г. Череповец*

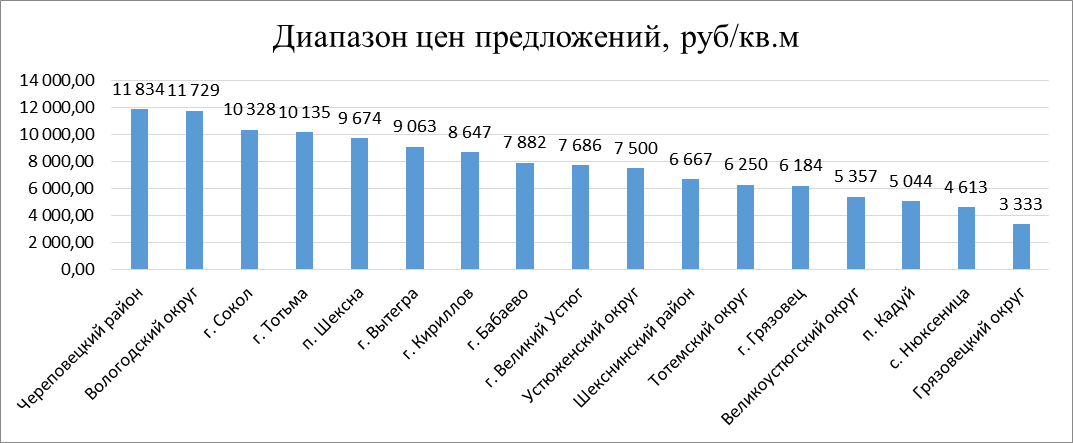


В таблице ниже представлен диапазон цен предложений на гаражи в других населенных пунктах, кроме г. Вологды и г. Череповца.

*Таблица 79. Диапазон цен предложений на гаражи в населенных пунктах, за исключением г. Вологды и г. Череповца*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Населенный пункт | Минимум, руб/кв.м | Максимум, руб/кв.м | Среднее, руб/кв.м |
| Череповецкий район | 1 785,71 | 35 416,67 | **11 833,51** |
| Вологодский округ | 2 500,00 | 45 555,56 | **11 729,24** |
| г. Сокол | 1 956,52 | 22 916,67 | **10 328,34** |
| г. Тотьма | 8 421,05 | 11 428,57 | **10 135,06** |
| п. Шексна | 6 875,00 | 12 857,14 | **9 673,70** |
| г. Вытегра | 6 250,00 | 11 875,00 | **9 062,50** |
| г. Кириллов | 3 500,00 | 20 000,00 | **8 646,57** |
| г. Бабаево | 3 478,26 | 13 500,00 | **7 881,64** |
| г. Великий Устюг | 1 466,67 | 11 250,00 | **7 686,19** |
| Устюженский округ | 7 500,00 | 7 500,00 | **7 500,00** |
| Шекснинский район | 6 666,67 | 6 666,67 | **6 666,67** |
| Тотемский округ | 6 249,94 | 6 249,94 | **6 249,94** |
| г. Грязовец | 3 478,26 | 8 888,89 | **6 183,57** |
| Великоустюгский округ | 5 357,14 | 5 357,14 | **5 357,14** |
| п. Кадуй | 1 727,27 | 6 250,00 | **5 044,19** |
| с. Нюксеница | 1 000,00 | 6 666,67 | **4 613,03** |
| Грязовецкий округ | 3 333,33 | 3 333,33 | **3 333,33** |
| Итого | 1 000,00 | 45 555,56 | **7 760,27** |

*Рисунок 60. Диапазон цен предложений на гаражи в населенных пунктах*

**

***Выводы по результатам анализа рынка***

На основании проведенного специалистами БУ ВО «БКОиТИ» анализа рынка сегмента «Транспорт» за 2022 год необходимо отметить следующее:

1. В целом рынок данных объектов в области развит только в Вологде и Череповце. В остальных населенных пунктах рынок депрессивный, предложения единичны и не позволяют делать какие-либо корректные выводы о ценообразовании.

2. Уровень цен в областном и индустриальном центрах области сопоставим; средняя цена предложения одинакова в пределах статистической погрешности и составляет 20 тыс. руб. за кв.м.

3. Имеющиеся предложения к продаже в районах области показывают средний уровень в 3-11 тыс. рублей за квадратный метр объектов недвижимости.

4. Основными ценообразующими факторами являются следующие:

- Местоположение объекта

- Наличие отопления, электричества;

- Материал стен гаража

Наибольшее влияние среди вышеуказанных факторов оказывает местоположение объекта недвижимости.

***4. Предпринимательство***

***Структура предложения объектов на рынке недвижимости Вологодской области***

В ходе всестороннего исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году из открытых источников было собрано 963 предложений о продаже объектов торгово-офисного назначения в Вологодской области. По результатам анализа предложений на рынке из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту и достоверность сведений для дальнейшей работы принято 888 предложений.

В процессе дальнейшего статистического анализа полученная информация об объектах недвижимости была отобрана в соответствии со следующими параметрами: сопоставимость, полнота данных, проверка данных на непротиворечивость и интерпретируемость, наличие дублей. Некорректно представленные данные как объекты-аналоги в дальнейшем не рассматривались. Сведения об объектах, данные о которых на сайтах представлены не в полном объеме, не использовались в качестве объектов-аналогов.

В результате анализа сложилась следующая количественная картина рынка торгово-офисной недвижимости в Вологодской области

*Таблица 80. Количество предложений в Вологодской области*

|  |  |
| --- | --- |
| МО/Параметр | Всего предложений |
| г. Вологда | 336 |
| г. Череповец | 312 |
| Вологодский округ | 40 |
| Череповецкий район | 29 |
| г. Великий Устюг | 25 |
| п. Шексна | 24 |
| г. Сокол | 11 |
| г. Грязовец | 10 |
| п. Кадуй | 9 |
| с. К-Городок | 8 |
| Шекснинский район | 7 |
| Великоустюгский округ | 6 |
| г. Кириллов | 5 |
| г. Тотьма | 5 |
| с. Верховажье | 5 |
| г. Вытегра | 4 |
| с. Нюксеница | 4 |
| г. Бабаево | 4 |
| г. Устюжна | 4 |
| Тотемский округ | 4 |
| г. Белозерск | 3 |
| с. Шуйское | 3 |
| Устюженский округ | 3 |
| г. Никольск | 2 |
| с. Сямжа | 2 |
| Грязовецкий округ | 2 |
| п. Чагода | 2 |
| Чагодощенский округ | 2 |
| Сямженский округ | 2 |
| г. Харовск | 2 |
| Верховажский округ | 2 |
| Междуреченский округ | 2 |
| с. Устье | 1 |
| с. Липин Бор | 1 |
| п. Вожега | 1 |
| Вытегорский район | 1 |
| Кадуйский округ | 1 |
| Белозерский округ | 1 |
| Кичменгско-Городецкий округ | 1 |
| Вожегодский округ | 1 |
| Бабаевский округ | 1 |
| Итого | 888 |

Как видно из проведенного анализа, подавляющее большинство предложений сосредоточено в городах Вологда и Череповец (73% объектов), в остальных населенных пунктах предложения малочисленны.

На рисунке ниже представлено общее количество предложений на рынке торгово-офисной недвижимости в Череповце и Вологде.

*Рисунок 61. Количество предложений*



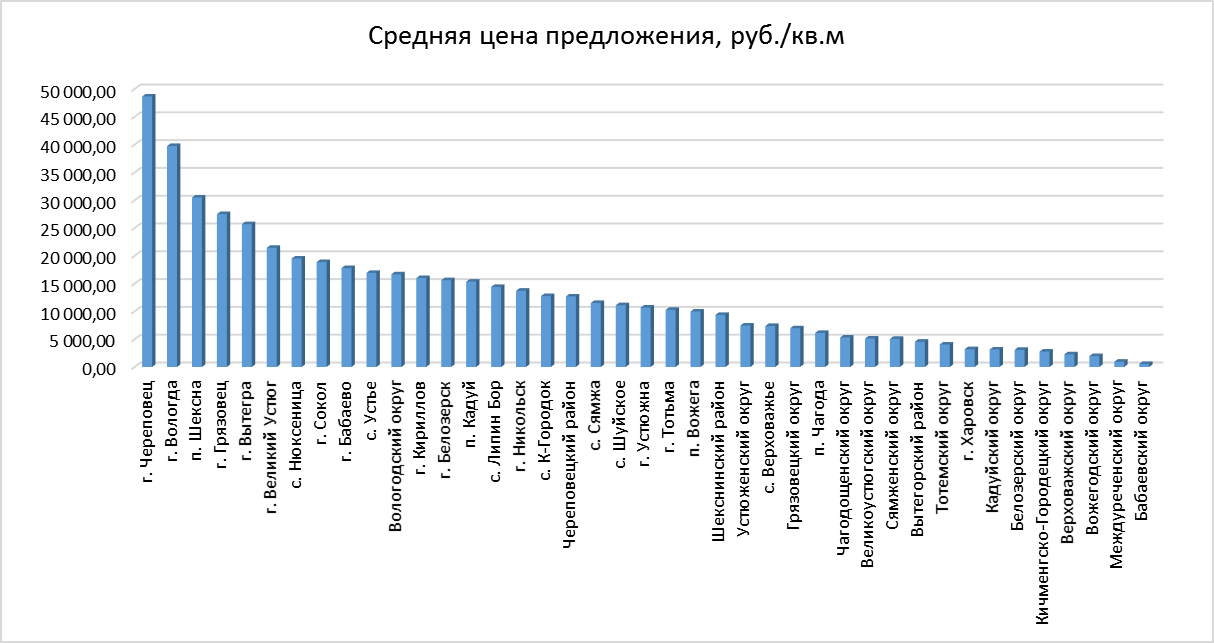
***Анализ средней цены предложения на локальных рынках***

Собранная специалистами ценовая информация о предложениях выглядит следующим образом:

*Таблица 81. Диапазон цен предложений в разрезе муниципальных образований*

| МО/Параметр | Всего предложений | Цена минимальная, руб./кв.м. | Цена максимальная, руб./кв.м. | **Цена средняя, руб./кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| г. Череповец | 312 | 5 483,87 | 99 984,62 | **48 653,31** |
| г. Вологда | 336 | 10 489,51 | 116 550,12 | **39 755,50** |
| п. Шексна | 24 | 9 744,21 | 52 459,02 | **30 482,23** |
| г. Грязовец | 10 | 3 428,57 | 75 000,00 | **27 501,72** |
| г. Вытегра | 4 | 13 565,89 | 41 191,71 | **25 683,19** |
| г. Великий Устюг | 25 | 5 000,00 | 100 000,00 | **21 437,29** |
| с. Нюксеница | 4 | 6 312,06 | 45 295,93 | **19 497,83** |
| г. Сокол | 11 | 6 678,54 | 71 111,11 | **18 861,16** |
| г. Бабаево | 4 | 6 815,47 | 41 136,87 | **17 794,26** |
| с. Устье | 1 | 16 925,25 | 16 925,25 | **16 925,25** |
| Вологодский округ | 40 | 1 717,52 | 94 786,73 | **16 660,91** |
| г. Кириллов | 5 | 10 000,00 | 24 444,44 | **16 001,34** |
| г. Белозерск | 3 | 4 174,12 | 28 378,38 | **15 612,74** |
| п. Кадуй | 9 | 3 755,16 | 44 532,13 | **15 350,35** |
| с. Липин Бор | 1 | 14 400,49 | 14 400,49 | **14 400,49** |
| г. Никольск | 2 | 6 971,43 | 20 454,55 | **13 712,99** |
| с. К-Городок | 8 | 4 820,61 | 22 546,42 | **12 745,31** |
| Череповецкий район | 29 | 328,86 | 61 111,11 | **12 674,39** |
| с. Сямжа | 2 | 9 083,84 | 13 959,39 | **11 521,61** |
| с. Шуйское | 3 | 2 423,27 | 15 473,89 | **11 107,56** |
| г. Устюжна | 4 | 4 545,45 | 18 181,82 | **10 678,17** |
| г. Тотьма | 5 | 3 565,67 | 24 861,88 | **10 271,09** |
| п. Вожега | 1 | 9 973,05 | 9 973,05 | **9 973,05** |
| Шекснинский район | 7 | 1 953,82 | 20 195,90 | **9 370,26** |
| Устюженский округ | 3 | 2 045,96 | 15 410,96 | **7 451,62** |
| с. Верховажье | 5 | 4 000,00 | 13 274,34 | **7 371,21** |
| Грязовецкий округ | 2 | 6 855,18 | 7 072,37 | **6 963,78** |
| п. Чагода | 2 | 5 588,24 | 6 666,67 | **6 127,45** |
| Чагодощенский округ | 2 | 1 200,41 | 9 392,93 | **5 296,67** |
| Великоустюгский округ | 6 | 868,81 | 22 394,74 | **5 114,88** |
| Сямженский округ | 2 | 3 118,50 | 7 000,00 | **5 059,25** |
| Вытегорский район | 1 | 4 545,45 | 4 545,45 | **4 545,45** |
| Тотемский округ | 4 | 564,02 | 10 172,94 | **4 035,45** |
| г. Харовск | 2 | 3 200,00 | 3 200,00 | **3 200,00** |
| Кадуйский округ | 1 | 3 135,31 | 3 135,31 | **3 135,31** |
| Белозерский округ | 1 | 3 083,88 | 3 083,88 | **3 083,88** |
| Кичменгско-Городецкий | 1 | 2 762,43 | 2 762,43 | **2 762,43** |
| Верховажский округ | 2 | 1 529,72 | 3 012,05 | **2 270,88** |
| Вожегодский округ | 1 | 1 953,13 | 1 953,13 | **1 953,13** |
| Междуреченский округ | 2 | 215,98 | 1 663,52 | **939,75** |
| Бабаевский округ | 1 | 551,40 | 551,40 | **551,40** |

*Рисунок 62. Диапазон цен предложений*



В крупнейших городах области средний уровень цен предложений на торгово-офисную недвижимость схож, 48 тыс. рублей за квадратный метр для Череповца и 40 тыс. рублей за квадратный метр для Вологды. В крупных центрах муниципальных образований средний уровень цен находится в диапазоне 20-30 тыс. рублей за квадратный метр. Необходимо отметить, что в данном анализе представлены все типы ЕОН, предлагающиеся на рынке.

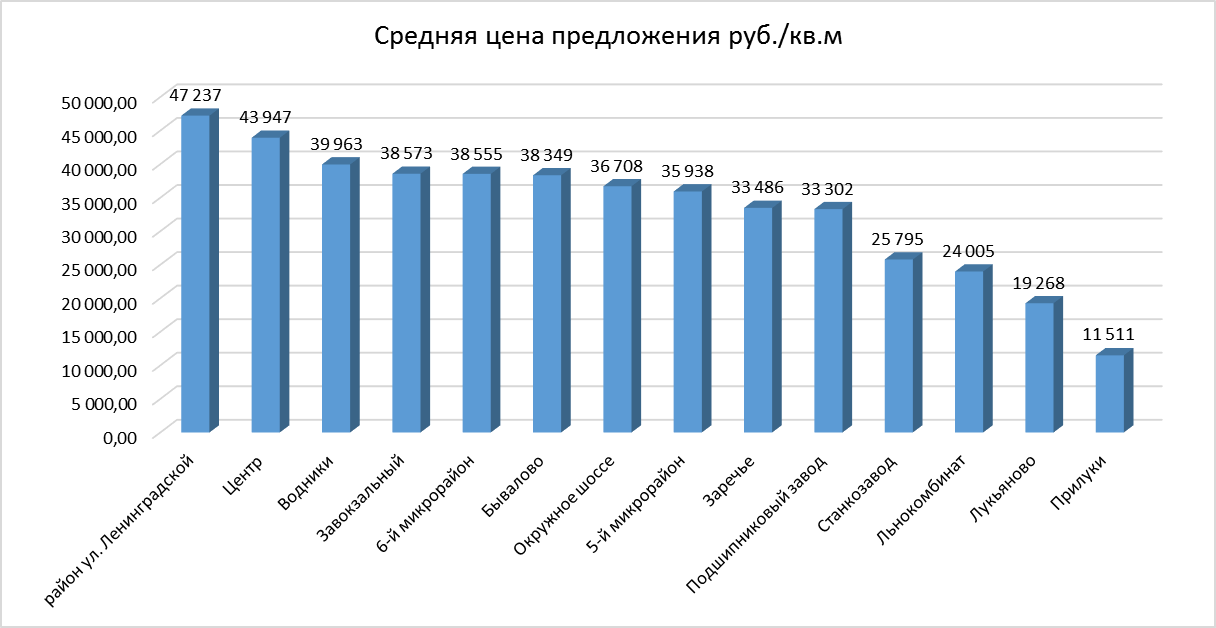
Так как качественную картину ценообразования показывает только рынок Вологды и Череповца, ниже рассмотрим более подробно эти два населенных пункта.

Структура средней цены предложения на рынке торгово-офисной г. Вологды в разрезе внутригородских районов выглядит следующим образом.

*Таблица 82. Диапазон цен предложений в разрезе районов в г. Вологда*

| Район | Всего предложений, ед | Цена минимальная, руб/кв.м | Цена максимальная, руб/кв.м | **Цена средняя, руб/кв.м** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| район ул. Ленинградской | 41 | 15 800,67 | 110 000,00 | **47 236,69** |
| Центр | 114 | 16 218,52 | 116 550,12 | **43 947,47** |
| Водники | 12 | 15 000,00 | 93 000,00 | **39 963,32** |
| Завокзальный | 8 | 20 836,62 | 75 316,46 | **38 572,89** |
| 6-й микрорайон | 17 | 16 458,33 | 78 560,00 | **38 555,18** |
| Бывалово | 32 | 15 000,00 | 96 491,23 | **38 349,25** |
| 5-й микрорайон | 28 | 14 071,95 | 85 000,00 | **35 937,59** |
| Заречье | 58 | 10 489,51 | 97 560,98 | **33 485,56** |
| Подшипниковый завод | 18 | 14 000,00 | 50 170,94 | **33 301,56** |
| Окружное шоссе | 2 | 33 333,33 | 40 082,64 | **36 707,99** |
| Станкозавод | 1 | 25 795,36 | 25 795,36 | **25 795,36** |
| Льнокомбинат | 1 | 24 005,49 | 24 005,49 | **24 005,49** |
| Лукьяново | 3 | 10 696,16 | 30 555,56 | **19 267,81** |
| Прилуки | 1 | 11 510,79 | 11 510,79 | **11 510,79** |
| Итого | 336 | 10 489,51 | 116 550,12 | **39 755,50** |

*Рисунок 63. Диапазон цен предложений*



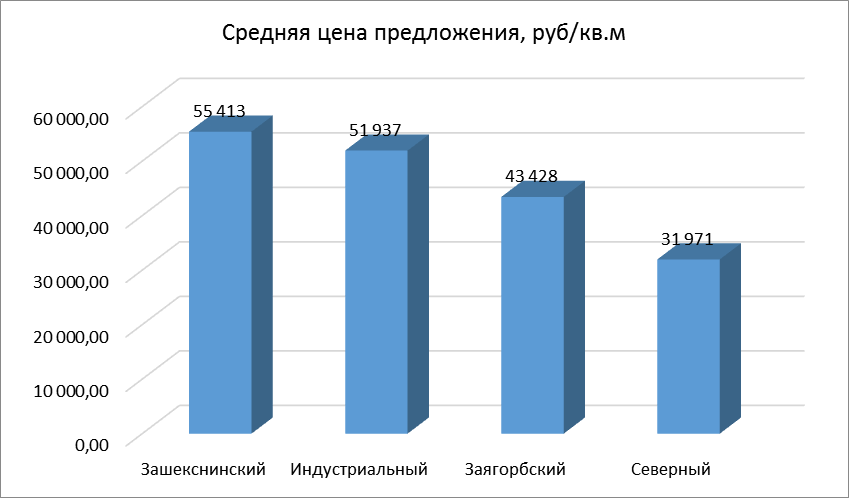
Диапазон средних цен в областном центре следующий: минимум в районе Прилуки, Лукьяново-Станкозавод – 11-25 тыс. рублей за квадратный метр, максимум в районе Центра и ул. Ленинградской – 45-47 тыс. рублей за квадратный метр.

Диапазон цен предложений на рынке торгово-офисной недвижимости крупнейшего индустриального центра области – Череповца - в разрезе внутригородских районов выглядит следующим образом.

*Таблица 83. Диапазон цен предложений в разрезе районов в г. Череповец*

| Район | Всего предложений, ед | Цена минимальная, руб/кв.м | Цена максимальная, руб/кв.м | **Цена средняя, руб/кв.м** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зашекснинский | 75 | 13 636,36 | 99 984,62 | **55 413,08** |
| Индустриальный | 125 | 5 483,87 | 98 607,89 | **51 937,23** |
| Заягорбский | 83 | 12 143,93 | 97 826,09 | **43 428,20** |
| Северный | 29 | 5 523,94 | 72 632,94 | **31 970,97** |
| Итого | 312 | 5 483,87 | 99 984,62 | **48 653,31** |

*Рисунок 64. Диапазон цен предложений*



***Определение ценообразующих факторов***

1. Основополагающим фактором оказывающих влияние на стоимость торгово-офисной недвижимости, является местоположение объекта. Для торгового дела, это главный фактор успеха. Различие в местонахождении, к примеру, всего на несколько метров может привести к существенным различиям в цене. Определенная часть города может иметь репутацию места, где протекает определенный вид деятельности, и является центром притяжения однотипных видов деятельности. Наличие общественного транспорта, мест стоянки автомобилей увеличивает стоимость оцениваемой недвижимости. В следующей таблице показана структура корректирующих коэффициентов в разрезе микрорайонов г. Вологды.

*Таблица 84. Корректирующие коэффициенты на местоположение в разрезе внутригородских районов г. Вологды*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Цена средняя, руб./кв.м | Корректировка |
| район ул. Ленинградской | 47 236,69 | 0,00% |
| Центр | 43 947,47 | -6,96% |
| Водники | 39 963,32 | -15,40% |
| Завокзальный | 38 572,89 | -18,34% |
| 6-й микрорайон | 38 555,18 | -18,38% |
| Бывалово | 38 349,25 | -18,81% |
| Окружное шоссе | 36 707,99 | -22,29% |
| 5-й микрорайон | 35 937,59 | -23,92% |
| Заречье | 33 485,56 | -29,11% |
| Подшипниковый завод | 33 301,56 | -29,50% |
| Станкозавод | 25 795,36 | -45,39% |
| Льнокомбинат | 24 005,49 | -49,18% |
| Лукьяново | 19 267,81 | -59,21% |
| Прилуки | 11 510,79 | -75,63% |

Таким образом проявляется яркая дифференциация стоимостей в зависимости от района расположения объекта: цены на торговую недвижимость в центральной части города могут отличаться от цен на окраинах в 2-3 раза; так, в данном случае, удельная цена на коммерческие помещения, расположенные вдоль улицы Ленинградской и в непосредственной близости от нее, превосходит цены в районе, например, Лукьяново более чем в 2 раза.

2. Вид объекта также играет немаловажную роль при ценообразовании. Как правило, удельный показатель цены встроенных торгово-офисных помещений несколько выше показателя отдельно стоящих зданий такого же назначения. Это объясняется наличием в зданиях площадей общего пользования, которые сложно использовать полноценно при ведении бизнеса; в тоже время в помещениях всю имеющуюся площадь возможно использовать в качестве полезной. Для подтверждения данного факта рассмотрим удельные цены предложений по зданиям и помещениям торгово-офисной недвижимости в Вологде.

*Таблица 85. Относительная стоимость кв.м. в зависимости от типа объекта*

|  |  |
| --- | --- |
| Ценовой район | Изменение удельной стоимости помещений к зданиям, % |
| Ленинградская-Центр | 49 256,59/44 215,65 |
| Окружное шоссе-Бывалово | 39 568,35/34 568,21 |
| Лукьяново-Станкозавод | 24 258,36/21 548,36 |
| Ленинградская-Центр | 11,14% |
| Окружное шоссе-Бывалово | 14,46% |
| Лукьяново-Станкозавод | 12,57% |
| **Среднее значение** | **12,81%** |

Таким образом в среднем по городу встроенные торгово-офисные помещения стоят на 13% дороже аналогичных отдельно стоящих зданий коммерческого назначения.

3. Этаж расположения объекта (для помещений) также оказывает влияние на стоимость. Как правило, объекты торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе/подвале либо на средних этажах. При этом в ТЦ/ТРЦ уровень цен зависит не непосредственно от этажа, а в большей степени от расположения помещения в пределах ТЦ/ТРЦ относительно потоков людей.

***Выводы по результатам анализа рынка***

На основании проведенного специалистами БУ ВО «БКОиТИ» анализа рынка сегмента «предпринимательство» за 2022 год необходимо отметить следующее:

1. В целом рынок данных объектов в области развит только в Вологде и Череповце. В остальных населенных пунктах рынок депрессивный, предложения единичны и не позволяют делать какие-либо корректные выводы о ценообразовании.

2. Уровень цен в областном и индустриальном центрах области сопоставим.

3. Имеющиеся предложения к продаже в крупных муниципальных образованиях области показывают уровень в 20-30 тыс. рублей за квадратный метр коммерческой недвижимости, что примерно в два раза меньше столичного уровня для сопоставимых объектов.

4. Основными ценообразующими факторами являются следующие:

- местоположение объекта (проходимость, остановки общественного транспорта, выход на красную линию);

- тип недвижимости (встроенное помещение/отдельно стоящее здание);

- доступ к объекту (наличие/отсутствие отдельного входа);

- этаж расположения торговых помещений.

**5. Отдых (рекреация)**

В ходе исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году предложений к продаже объектов из данного сегмента выявлено не было, анализ не проводился.

**6. Общественное использование**

В ходе исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году предложений к продаже объектов из данного сегмента выявлено не было, анализ не проводился.

**7. Производственная деятельность**

В ходе всестороннего исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году из открытых источников было собрано 237 предложений о продаже объектов производственно-складского назначения в Вологодской области. По результатам анализа предложений на рынке из общего количества объектов после качественной обработки и проверки на полноту и достоверность сведений для дальнейшей работы принято 233 предложения.

В результате анализа сложилась следующая количественная картина рынка производственно-складской недвижимости в Вологодской области:

*Таблица 86.Количество предложений в Вологодской области*

| МО/Параметр | Всего предложений |
| --- | --- |
| г. Вологда | 91 |
| г. Череповец | 51 |
| Череповецкий район | 22 |
| Вологодский округ | 11 |
| г. Сокол | 9 |
| п. Кадуй | 6 |
| Грязовецкий округ | 5 |
| г. Великий Устюг | 4 |
| Кадуйский округ | 3 |
| с. Шуйское | 3 |
| п. Шексна | 2 |
| г. Никольск | 2 |
| г. Кириллов | 2 |
| п. Вожега | 2 |
| с. Сямжа | 2 |
| Сямженский округ | 2 |
| Белозерский округ | 2 |
| г. Грязовец | 1 |
| с. Липин Бор | 1 |
| с. Верховажье | 1 |
| п. Чагода | 1 |
| г. Харовск | 1 |
| Вашкинский район | 1 |
| Устюженский округ | 1 |
| С. им. Бабушкина | 1 |
| Бабаевский округ | 1 |
| Тотемский округ | 1 |
| Вожегодский округ | 1 |
| Никольский район | 1 |
| Великоустюгский округ | 1 |
| Кичменгско-Городецкий округ | 1 |
| Итого | 233 |

*Рисунок 65. Количество предложений*

****

Как видно из проведенного анализа, подавляющее большинство предложений сосредоточено в городах Вологда и Череповец и окружающим их районам (75% объектов), в остальных населенных пунктах предложения малочисленны.

На рисунке ниже представлено общее количество предложений на рынке производственно-складской недвижимости в Череповце и Вологде.

*Рисунок 66. Количество предложений в Вологде и Череповце*



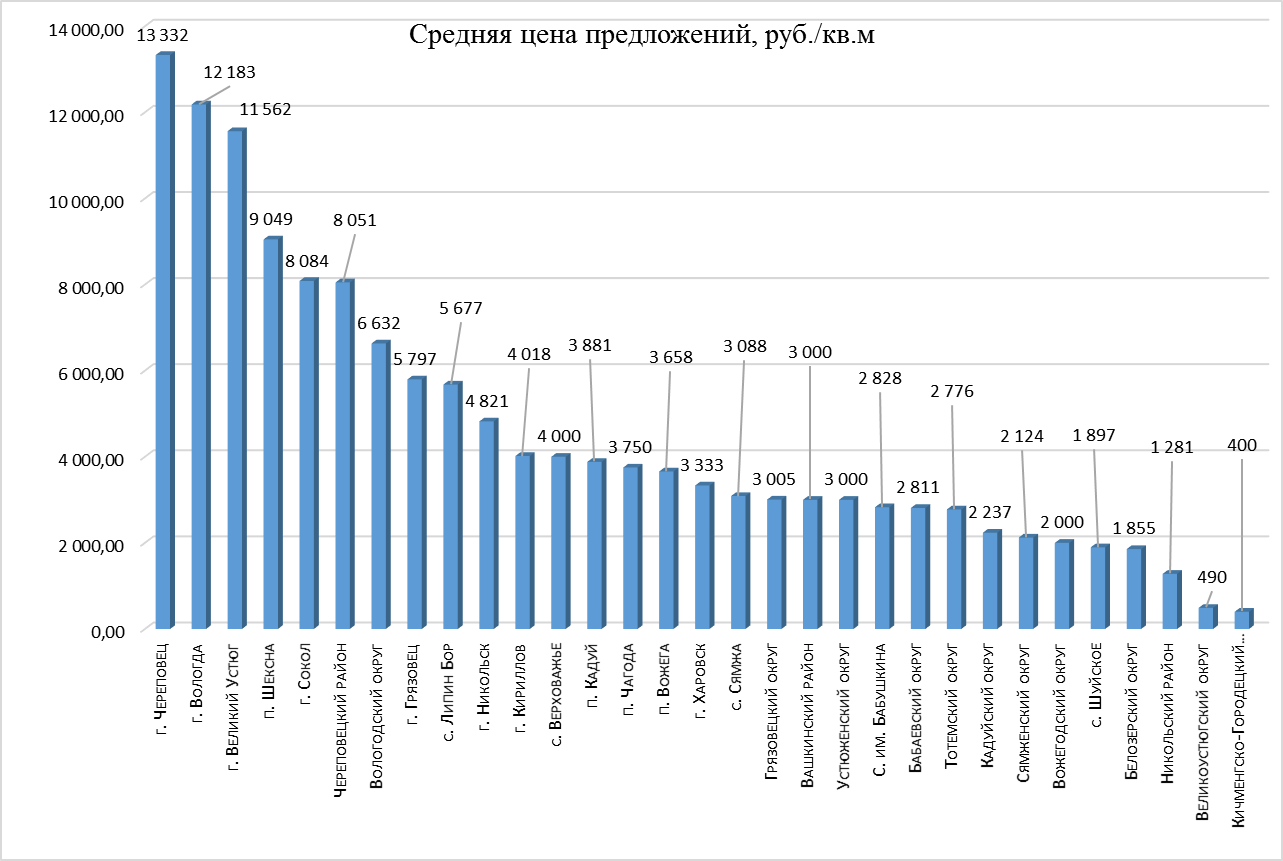
***Анализ средней цены предложения на локальных рынка***

Собранная специалистами ценовая информация о предложениях выглядит следующим образом:

*Таблица 87. Диапазон цен предложений в разрезе муниципальных образований*

| МО/Параметр | Цена минимальная, руб./кв.м. | Цена максимальная, руб./кв.м. | Цена средняя, руб./кв.м. |
| --- | --- | --- | --- |
| г. Череповец | 2 009,25 | 49 999,97 | **13 332,05** |
| г. Вологда | 1 628,34 | 30 000,00 | **12 183,16** |
| г. Великий Устюг | 1 750,00 | 25 000,00 | **11 561,97** |
| п. Шексна | 7 142,86 | 10 954,62 | **9 048,74** |
| г. Сокол | 171,43 | 12 987,01 | **8 084,41** |
| Череповецкий район | 82,00 | 19 510,33 | **8 050,63** |
| Вологодский округ | 1 255,71 | 15 517,24 | **6 632,40** |
| г. Грязовец | 5 797,10 | 5 797,10 | **5 797,10** |
| с. Липин Бор | 5 676,86 | 5 676,86 | **5 676,86** |
| г. Никольск | 2 500,00 | 7 142,86 | **4 821,43** |
| г. Кириллов | 2 496,43 | 5 538,92 | **4 017,68** |
| с. Верховажье | 4 000,00 | 4 000,00 | **4 000,00** |
| п. Кадуй | 605,68 | 8 899,30 | **3 880,78** |
| п. Чагода | 3 750,00 | 3 750,00 | **3 750,00** |
| п. Вожега | 2 316,91 | 5 000,00 | **3 658,45** |
| г. Харовск | 3 333,33 | 3 333,33 | **3 333,33** |
| с. Сямжа | 2 742,52 | 3 434,07 | **3 088,29** |
| Грязовецкий округ | 138,46 | 6 130,31 | **3 004,67** |
| Вашкинский район | 3 000,00 | 3 000,00 | **3 000,00** |
| Устюженский округ | 3 000,00 | 3 000,00 | **3 000,00** |
| С. им. Бабушкина | 2 827,76 | 2 827,76 | **2 827,76** |
| Бабаевский округ | 2 811,24 | 2 811,24 | **2 811,24** |
| Тотемский округ | 2 775,85 | 2 775,85 | **2 775,85** |
| Кадуйский округ | 295,06 | 4 241,22 | **2 236,62** |
| Сямженский округ | 2 010,85 | 2 236,42 | **2 123,64** |
| Вожегодский округ | 2 000,00 | 2 000,00 | **2 000,00** |
| с. Шуйское | 1 000,00 | 2 857,14 | **1 896,83** |
| Белозерский округ | 1 458,33 | 2 252,25 | **1 855,29** |
| Никольский район | 1 280,65 | 1 280,65 | **1 280,65** |
| Великоустюгский округ | 489,88 | 489,88 | **489,88** |
| Кичменгско-Городецкий | 400,00 | 400,00 | **400,00** |

*Рисунок 67. Диапазон цен предложений*



В крупнейших городах области средний уровень цен предложений на производственно-складскую недвижимость практически идентичен, 12-13 тыс. рублей за квадратный метр В крупных центрах муниципальных образований средний уровень цен находится в диапазоне 4-9 тыс. рублей за квадратный метр. Необходимо отметить, что в данном анализе представлены все типы ЕОН, предлагающиеся на рынке.

***Определение ценообразующих факторов***

1. Основным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость производственно-складской недвижимости, является местоположение объекта в смысле наличия и удобства подъездных путей. В следующей таблице показана структура относительных цен в разрезе микрорайонов г. Вологды.

*Таблица 88. Корректировка на местоположение для г. Вологды*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район | Станкозавод, Лоста, Льнокомбинат | Подшипниковый завод | Водники |
| Станкозавод, Лоста, Льнокомбинат | 1,00 | 0,59 | 0,94 |
| Подшипниковый завод | 1,70 | 1,00 | 1,60 |
| Водники | 1,06 | 0,63 | 1,00 |

Таким образом проявляется яркая дифференциация стоимостей в зависимости от района расположения объекта: цены на производственную недвижимость с хорошей доступностью отличаются от цен на отдаленные, труднодоступные объекты на 30-70%. В данном случае объекты в районе Подшипникового завода имеют хорошие подъездные пути, рядом проходит Окружное шоссе, множество более мелких асфальтированных дорог, к части объектов подходят железнодорожные ветки, и в то же время от центральной части города этот район расположен относительно недалеко, поэтому он имеет наибольшую привлекательность для инвесторов и показывает максимальную динамику цен.

2. Стоимость квадратного метра производственно-складской недвижимости изменяется в зависимости от площади объекта. Как правило, объекты, обладающие средним диапазоном площадей, «не очень большие и не очень маленькие», имеют более высокий удельный показатель цены, чем объекты, имеющие избыточные площади. Для анализа данного ценообразующего фактора рассмотрим относительные корректировки удельных цен предложений по объектам в разных диапазонах площадей в г. Вологде.

*Таблица 89. Корректирующие коэффициенты относительно стоимости кв.м. в зависимости от площади объекта*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Площадь, кв.м | <250 | 250-100 | >1000 |
| <250 | 1,00 | 1,11 | 1,22 |
| 250-100 | 0,90 | 1,00 | 1,11 |
| >1000 | 0,82 | 0,89 | 1,00 |

Таким образом, в среднем по городу наибольший показатель удельной цены предложения имеют объекты с площадями до 250 квадратных метров.

3. Рассмотрим влияние наличия коммуникаций объекта недвижимости на его стоимость. Для этого рассмотрим средние центры предложений в Вологде и Череповце для производственно-складских объектов с наличием и отсутствием отопления.

*Таблица 90. Средние цены предложений в зависимости от наличия отопления*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Средняя цена предложений, руб./кв.м. | |  |
| Город/Характеристика | Наличие отопления | Отсутствие отопления | Значение корректировки |
| г. Вологда | 12569,35 | 10112,56 | 19,55% |
| г. Череповец | 13670,35 | 10059,98 | 26,41% |

Можно сделать вывод, что наличие отопления увеличивает стоимость объектов в среднем на 23 %. Таким образом, наличие/отсутствие коммуникаций у объектов производственно-складской недвижимости - это ценообразующий фактор, который существенно влияет на стоимость.

***Выводы по результатам анализа рынка производственно-складской недвижимости***

На основании проведенного специалистами БУ ВО «БКОиТИ» анализа рынка сегмента «производство» за 2022 год необходимо отметить следующее:

1. Сегмент складских и производственных помещений в Вологодской области является наименее развитым на рынке коммерческой недвижимости. Их уровень и качество сейчас удовлетворяют далеко не всех клиентов, которым все чаще требуются современные склады и производственные помещения. Поэтому наблюдается значительный разрыв между спросом и предложением на складскую и производственную недвижимость, особенно на качественные помещения с комплексом услуг (погрузка-разгрузка, логистика, охрана и т.п.).

2. В целом рынок данных объектов в области развит плохо, даже в Вологде и Череповце нехватка предложений явно прослеживается. В большинстве остальных населенных пунктах рынок попросту отсутствует либо представлено 1-2 предложения. В таких условиях говорить о построении качественных регрессионных моделей крайне сложно: необходимо накопление дальнейших показателей рынка, сделок либо оферт.

3. Уровень цен в областном и индустриальном центрах области сопоставим; в Череповце несколько дороже производственные помещения, в Вологде в свою очередь производственно-складские здания имеют более высокий удельный показатель цены предложения.

4. Основными ценообразующими факторами являются следующие:

- местоположение объекта (наличие и качество подъездных путей, остановки общественного транспорта, наличие железнодорожной ветки);

- тип недвижимости (встроенное помещение/отдельно стоящее здание);

- площадь объекта

- наличие/отсутствие коммуникаций

5. Выявленные значения корректировок характерные на локальных рынках г.Вологды и г.Череповца нельзя распространить на генеральную совокупность объектов Вологодской области.

***8.* Сельскохозяйственное использование**

В ходе исследования рынка специалистами БУ ВО «БКОиТИ» в 2022 году предложений к продаже объектов из данного сегмента выявлено не было, анализ не проводился.

**1.3.1.3.8. Информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них**

Для определения ценообразующих факторов был проведен анализ предложений по продаже объектов капитального строительства. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате анализа наиболее часто упоминаемых характеристик можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка.

Стоимость объектов капитального строительства Вологодской области формируется под влиянием следующих основных факторов:

- фактора, характеризующего местоположение объекта капитального строительства по отношению к административному центру населенного пункта (г. Вологда), индустриальному центру (г.Череповец), к региональному центру (для муниципальных образований);

- фактора, характеризующего развитие транспортной инфраструктуры (расстояние до ближайшего железнодорожного вокзала, станции, платформы, расстояние до ближайшей железной дороги, расстояние до основных дорог города, расстояние до остановок общественного транспорта);

- наличие в населенном пункте электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, канализации;

- близость к водным объектам;

- фактора, характеризующего развитость инфраструктуры в населённом пункте (общеобразовательных учреждений, учреждения здравоохранения, отделения почтовой связи, поликлиники);

- расстояние до рекреационной зоны (лесной массив, парковая зона, заповедная зона);

- расстояние до зоны особого режима использования (свалки, военные полигоны, кладбища, скотомогильники, тюрьмы, психбольницы, шламоотвалы, очистные сооружения, ТЭЦ, прочее);

- расстояние до промышленной зоны;

- наличие в населенном пункте линейных объектов (линии электропередач, линии связи);

- расстояние от границ населенного пункта до магистральных газопроводов;

- назначение;

- количество этажей (надземных/подземных);

- этаж расположения;

- площадь объекта недвижимости;

- группа конструктивного строительства;

- год постройки здания;

- материал основных несущих конструкций;

- статус населенного пункта;

- численность населения в населенном пункте, в муниципальном районе, городском округе.

В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Законом и Методическими указаниями, Исполнителем были направлены запросы о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости.

В фонде данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\_ib\_svedFDGKO) содержится информация о ценообразующих факторах, собранная в ходе массовой оценки объектов недвижимости, по состоянию на 01.01.2019 г., отчет № 01-19 от 30.10.2019 г..

В фонде данных государственной кадастровой оценки отсутствует информация о ценообразующих факторах «Расстояние до ближайшей железной дороги», «Расстояние до рекреационной зоны», «Расстояние до зоны особого режима использования», «Расстояние до промышленной зоны». Информация о данных ценообразующих факторах собиралась из документов территориального планирования и градостроительного зонирования (генеральные планы, правила землепользования и застройки и т.д.).

Информация о ценообразующих факторах «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе», «Численность населения в населенных пунктах», «Численность населения в муниципальном районе, городском округе» предоставлена территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области (Вологдастат) Приложение 1/1.5.

Информация о ценообразующих факторах «Центральная канализация», «Центральное теплоснабжение», «Центральное газоснабжение», «Центральное водоснабжение», «Центральное электроснабжение» дополнительно была запрошена у ресурсоснабжающих организаций. Копии запросов - ответов представлены в Приложении №1/1.5. Также информация о данных ценообразующих факторах собиралась из документов территориального планирования.

Информация о ценообразующих факторах, собираемых в графическом виде, была нанесена на схемы и направлена в адрес администраций муниципальных образований Вологодской области, для проверки на актуальность и внесения при необходимости соответствующих изменений (копии запросов представлены в электронном виде, Приложение №1/1.5.).

Администрациями муниципальных образований Вологодской области были внесены, по необходимости, соответствующие изменения и схемы с информацией о ценообразующих факторах, актуальной по состоянию на дату предоставления ответа, ответы были направлены в адрес БУ ВО «БКОиТИ» (представлены в электронном виде, Приложение №1/1.5.).

Копии запросов, о предоставлении информации о значениях ценообразующих факторов в городских и сельских населенных пунктах, в адрес администраций муниципальных образований и ответы на запросы приводятся (Приложение №1/1.5).

Наряду с формированием запросов для получения значений ценообразующих факторов Исполнителем проводилась самостоятельная работа для получения данных значений. В качестве значения ценообразующих факторов с признаком «расстояние» рассчитывалось расстояние от населенного пункта, в котором находится объект оценки, до областного центра, водоема и т.д. Для этих целей использовалась публичная кадастровая карта (www.pkk5.rosreestr.ru).

Таким образом, для объектов капитального строительства собрана информация о следующих ценообразующих факторах:

*Таблица 91. Перечень ценообразующих факторов для городских населенных пунктов*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование фактора стоимости** | **Вид (графический/семантический)** |
| **Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости** | | |
| 1 | Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ | Семантический |
| 2 | Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа | Семантический |
| 3 | Численность населения в муниципальном районе, городском округе | Семантический |
| 4 | Численность населения в населенных пунктах | Семантический |
| 5 | Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе | Семантический |
| 6 | Объем производимой или отгружаемой промышленной продукции | Семантический |
| 7 | Стату снаселенного пункта | Семантический |
| **Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости** | | |
| 8 | Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта | Графический/ Семантический |
| 9 | Близость к водным объектам | Графический/ Семантический |
| 10 | Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы | Графический/ Семантический |
| 11 | Расстояние до ближайшей железной дороги | Графический/ Семантический |
| 12 | Расстояние до основных дорог города | Графический/ Семантический |
| 13 | Расстояние до рекреационной зоны (лесной массив, парковая зона, заповедная зона) | Графический/ Семантический |
| 14 | Расстояние до зоны особого режима использования (свалки, военные полигоны, кладбища, скотомогильники, тюрьмы, психбольницы, шламоотвалы, очистные сооружения, ТЭЦ, прочее) | Графический/ Семантический |
| 15 | Расстояние до промышленной зоны | Графический/ Семантический |
| 16 | Подтопление нарушенность грунтов карстовые явления | Графический/ Семантический |
| 17 | Расстояние до остановки общественного транспорта | Графический/ Семантический |
| 18 | Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы | Графический/ Семантический |
| 19 | Расстояние до ближайшего детского сада | Графический/ Семантический |
| 20 | Расстояние до ближайшей поликлиники | Графический/ Семантический |
| 21 | Центральная канализация | Семантический |
| 22 | Центральное теплоснабжение | Семантический |
| 23 | Центральное газоснабжение | Семантический |
| 24 | Центральное водоснабжение | Семантический |
| 25 | Центральное электроснабжение | Семантический |
| 26 | Наличие в населенном пункте линейных объектов (линии электропередач, линии связи) | Семантический |
| 27 | Расстояние от границ населенного пункта до магистральных газопроводов | Семантический |
| 28 | Назначение | Семантический |
| 29 | Этажность здания | Семантический |
| 30 | Количество этажей (надземных/подземных) | Семантический |
| 31 | Этаж расположения | Семантический |
| 32 | Площадь объекта недвижимости | Семантический |
| 33 | Группа конструктивного строительства | Семантический |
| 34 | Год постройки здания | Семантический |
| 35 | Материал основных несущих конструкций | Семантический |

**1.3.1.3.9. Анализ информации о значениях ценообразующих факторов на полноту, достоверность и непротиворечивость**

При проведении анализа информации о значениях ценообразующих факторов на полноту, достоверность и непротиворечивость бюджетным учреждением осуществлялся анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

- о внешней среде объектов недвижимости, характеризующая социально-экономическое состояние Российской Федерации, социально-экономическое состояние и тенденции развития Вологодской области, муниципальных образований Вологодской области, данная информация получена из официальных источников. Результатом сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости явился краткий обзор об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

- о рынке объектов недвижимости, информация, характеризующая функционирование рынка объектов недвижимости, в том числе его специфические особенности. Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости являлось:

Обзор состояния рынка объектов недвижимости включающее в себя фактическое состояние и общую активность рынка объектов недвижимости, его сегмента (сегментов) в Вологодской области. При формировании обзора состояния рынка объектов недвижимости анализировались следующие показатели: объем и динамика цен сделок (предложений), предложение и спрос, степень открытости и емкости рынка, характеристика участников рынка, политика региональных органов власти, органов местного самоуправления в области землепользования и развития рынка в целом и его сегментов. Кроме того, в обзор состояния рынка объектов недвижимости включался анализ уровня цен, тарифов за пользование водо-, газо-, электро-, тепло- и иными видами снабжения, а также затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Обзор сегментов рынка объектов недвижимости основывался на дифференциации значимых для объектов недвижимости классифицирующих признаков, позволяющих выделить соответствующие сегменты рынка. При проведении обзора сегментов рынка объектов недвижимости осуществлялся анализ характеристик особенностей их функционирования (активности, спроса и предложения, цен сделок (предложений), их динамики).

На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости определялись ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости.

На основе проведенного анализа информации о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости определялись ценообразующие факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегменты рынка объектов недвижимости.

Все ценообразующие факторы анализировались по:

1) факторам, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;

2) факторам, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;

3) факторы, характеризующие объект недвижимости.

При анализе рынка, сегментах рынка объектов недвижимости осуществлялся сбор рыночной информации о ценах сделок (предложений), в том числе о публичных торгах, о зарегистрированных сделках. Вся данная информация получена из официальных источников.

Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости проводилась с целью:

1) обеспечения непротиворечивости рыночной информации;

2) обеспечения достаточности и репрезентативности рыночной информации.

Для обеспечения достаточности и репрезентативности информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости производился дополнительный сбор и обработка рыночной информации в соответствующем сегменте рынка объектов недвижимости.

Анализ рыночной информации осуществлялся в отношении следующих сегментов объектов недвижимости:

1) Группа 1."Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)".

2) Группа 2."Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)".

3) Группа 3."Объекты, предназначенные для хранения транспорта".

4) Группа 4."Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения".

5) Группа 5."Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно - оздоровительного значения".

6) Группа 6."Административные и бытовые объекты".

7) Группа 7."Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений".

8) Группа 8."Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно - оздоровительные и общественного назначения объекты".

9) Группа 9. «Прочие объекты».

10) Группа 10. «Сооружения».

Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости, сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости являлся обзор рынка объектов недвижимости, сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости. Такой обзор содержит анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в форме таблиц, содержащих состав ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов недвижимости, обоснование состава таких ценообразующих факторов.

Вся собранная рыночная информация структурирована единообразно. При проведении анализа рынка недвижимости в отношении объектов недвижимости, по которым анализируются рыночные цены, проведена кодировка, которая складывается из характеристик объекта.

Для отражения ситуации на рынке недвижимости в графическом и семантическом виде проанализирована информация, позволяющая установить ценообразующие факторы в отношении каждого объекта недвижимости.

Проведя анализ собранной и обработанной информации о рынке объектов недвижимости, Исполнитель делает заключение, что собранной информации для определения кадастровой стоимости достаточно. По объектам-аналогам недвижимости, которые в процессе анализа не отвечали требованиям достоверности, непротиворечивости информации, исключались из выборки, проанализировав данную информацию Исполнитель пришел к выводу, что исключение данных сведений не может повлиять на корректность определения кадастровой стоимости. Информация о ценообразующих факторах полученная в фонде данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\_ib\_svedFDGKO), собранная в ходе массовой оценки объектов недвижимости, по состоянию на 01.01.2019 г., отчет № 01-19 от 30.10.2019 г., в соответствии с допущением считается актуальной.

По итогам сбора ценообразующих факторов Исполнитель провел анализ их значений на полноту, достоверность и непротиворечивость, пришел к выводу, что рыночная информация однозначна, достаточна и проверяема («Акт контроля качества анализа рынка, сбора и верификации данных о сделках и предложениях» №2 от 12.07.2023г. (Приложение №1/1.6.)). Подробное описание анализа содержатся в соответствующих разделах отчета. Документы, удостоверяющие подлинность информации, представлены в виде файлов в формате PDF (Приложение №1).

**1.3.2. Описание и обоснование подходов к выбору объекта недвижимости, основные характеристики вида использования которого (в том числе физические) соответствуют спросу и предложению в соответствующем сегменте рынка, в целях проведения оценочного зонирования**

В соответствии с п. 33 Указаний в процессе определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, Исполнителем проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Оценочное зонирование проводится только в отношении тех сегментов рынка недвижимости, по которым существует достаточная рыночная информация.

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

По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, иной характеристики типовых объектов недвижимости в ценовых зонах в разрезе видов использования.

П. 36. Указаний определено, что ценовая зона – это часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Типовой объект недвижимости является объектом недвижимости, основные физические характеристики, а также местоположение в границах ценовой зоны, вид использования, площадь, объем, расположение относительно транспортных коммуникаций, наличие подключения к объектам инженерной инфраструктуры, состояние и возраст основных зданий и сооружений для типового объекта недвижимости должны быть описаны с учетом состояния соответствующего сегмента рынка на основе рыночной информации и информации по сделкам (предложениям) с аналогичными объектами недвижимости на соответствующей территории.

При этом, исходя из п. 37 Указаний оценочное зонирование заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости, исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

Для проведения оценочного зонирования Исполнителем, помимо рыночной информации, так же использовались карты градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки, установленных на территории муниципальных образований Вологодской области на дату определения кадастровой стоимости и сами Правила землепользования и застройки, отражающие административно-территориальное деление, границы населенных пунктов, сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки, сведения о территориальных зонах, территориях общего пользования, в том числе дорожно-транспортной инфраструктуре. В составе сведений, содержащихся в Перечне, информация о территориальных зонах, расположенных на территории населенных пунктов Вологодской области, отсутствует.

Границы ценовых зон устанавливались и описывались для каждого из выделенных типовых объектов недвижимости отдельно. Границы ценовых зон для типовых объектов могут совпадать между собой. Описание границ каждой ценовой зоны по каждому типовому объекту должно позволять сделать заключение о включении или не включении конкретного объекта недвижимости в ту или иную ценовую зону.

В ходе проведения анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений о продаже жилых помещений (квартир), отнесенных к сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)». Таким образом, Исполнитель пришел к выводу о полноте и достаточности, а также качеству собранной информации для проведения оценочного зонирования для данной группы объектов недвижимости. Наибольшее количество предложений к продаже было зафиксировано в городах Вологда и Череповец, а также Череповецком, Вологодском, Шекснинском, Сокольском, Кадуйском и Великоустюгском районах и муниципальных округах Вологодской области. В данных муниципальных образованиях можно отметь наибольшее количество ценовых зон.

Наименьшее или полное отсутствие информации о предложениях к продаже было зафиксировано в Сямженском, Бабушкинском, Верховажском, Тарногском, Вашкинском Нюксенском, Междуреченском, Вытегорском, Усть-Кубинском, Чагодощенском и Нюксенском районах и муниципальных округах Вологодской области. Для данных районов установить диапазон рыночных цен не представляется возможным. В таких случаях Указаниями регламентирован порядок определения ценовой зоны. Если установление средних цен в конкретной ценовой зоне не может быть проведено в силу значительного диапазона рыночных цен, для данной зоны может быть обозначен наиболее вероятный интервал цен.

При полном отсутствии рыночных данных или их недостаточности Исполнитель исходил из допущения, что для такого рода случаев существует возможность экстраполяции результатов, полученных для районов, по которым были определены ценовые зоны. Экстраполяция производилась с учетом ряда факторов косвенно влияющих на возникновение спроса в данном сегменте недвижимого имущества. К таким факторам можно отнести развитость района по уровню социально-экономического развития, удаленность от областного центра – г. Вологда, развитость инфраструктуры, площадь муниципального образования и т.д. Совокупность данных факторов, влияющих на ценообразование, отражает конъюнктуру рынка, сложившуюся в данном районе и является предпосылкой для формирования спроса.

В Приложение №1/1.6 к настоящему отчету представлена выборка аналогов жилых помещений (квартир), отнесенных к сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» в количестве 17084 объявлений, принятая для дальнейшего определения ценовых зон. В ходе проведенного исследования было выявлено, что ценовые зоны можно укрупнено разделить на пять сегментов.

Первый сегмент (Ценовая зона №1) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне от 0 до 20000 рублей за 1 кв. м. Данный сегмент представлен 1165 объявлениями о продаже квартир, расположенными на окраине городских районных центров, в сельских районных центрах, а также в прочих населенных пунктах.

Второй сегмент (Ценовая зона №2) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне от 20000 до 40000 рублей за 1 кв.м. Данный сегмент представлен 1653 объявления о продаже квартир, расположенными в административном центре сельских районных центрах, в спальных микрорайонах городских районных центров, в населенных пунктах вблизи городов областного значения (г. Вологда и г. Череповец).

Третий сегмент (Ценовая зона №3) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне от 40000 до 60000 рублей за 1 кв. м. Данный сегмент распространен (3927 объявлений) и представлен предложениями о продаже квартир, характеризующихся наиболее выгодным местоположением в культурно-историческом и административном центре городских районных центров и на окраине городов областного значения (г. Вологда и г. Череповец).

Четвертый сегмент (Ценовая зона №4) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне от 60000 руб. до 80000 рублей за 1 кв. м. Данный сегмент наиболее распространен (6569 объявлений) и представлен предложениями о продаже квартир, характеризующихся наиболее выгодным местоположением в спальных микрорайонах и около центральной части городов областного значения (г. Вологда и г. Череповец) с развитой инфраструктурой, а также расположением в зонах активного строительства.

Пятый сегмент (Ценовая зона №5) представлен жилыми помещениями в ценовом диапазоне свыше 80000 рублей за 1 кв. м. Верхняя граница по результатам анализа рынка составляет 218302 рублей/кв.м. Данный сегмент представлен 3770 объявлениями о продаже квартир, расположенными в культурно-историческом и административном центре и в зонах элитной застройки городов областного значения (г. Вологда и г. Череповец).

В таблице 92 приведена выборка полученной и обработанной информации о ценах предложений к продаже жилых помещений (квартир), сгруппированных по ценовым зонам и районам Вологодской области.

*Таблица 92. Цены предложений к продаже жилых помещений (квартир) в разрезе ценовых зон и районов Вологодской области*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа №1 "«Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)»" | Ценовая зона №1 (0-20000 руб./кв.м.) | | | | Ценовая зона №2 (20000-40000 руб./кв.м.) | | | | Ценовая зона №3 (40000-60000 руб./кв.м.) | | | |
| min. цена, руб./кв.м | max. цена, руб./кв.м | Средняя цена, руб./кв.м | Количество объектов | min. цена, руб./кв.м | max. цена, руб./кв.м | Средняя цена, руб./кв.м | Количество объектов | min. цена, руб./кв.м | max. цена, руб./кв.м | Средняя цена, руб./кв.м | Количество объектов |
| Вытегорский муниципальный район | 4 871,79 | 17 073,17 | 11 068,51 | 10 | 25 531,91 | 37 593,98 | 32 449,66 | 7 | 41 522,49 | 48 465,27 | 44 234,89 | 5 |
| Бабаевский муниципальный округ | 7 971,01 | 19 696,97 | 13 341,83 | 19 | 20 775,62 | 39 719,63 | 31 154,08 | 33 | 40 000,00 | 59 917,36 | 50 455,18 | 32 |
| Белозерский муниципальный округ | 3 965,52 | 19 791,67 | 12 138,95 | 50 | 20 000,00 | 39 473,68 | 32 345,19 | 29 | 41 000,00 | 55 555,56 | 46 280,50 | 9 |
| Вашкинский муниципальный район | 4 864,09 | 19 307,59 | 11 617,10 | 11 | 23 866,35 | 38 352,27 | 32 067,79 | 4 | 44 910,18 | 44 910,18 | 44 910,18 | 1 |
| Кирилловский муниципальный район | 5 555,56 | 19 625,00 | 13 282,35 | 31 | 20 270,27 | 39 855,07 | 29 645,31 | 40 | 40 393,01 | 56 250,00 | 45 460,05 | 11 |
| Вожегодский муниципальный округ | 6 269,59 | 19 498,61 | 12 472,26 | 27 | 20 895,52 | 36 111,11 | 25 517,15 | 12 | 40 000,00 | 40 000,00 | 40 000,00 | 2 |
| Верховажский муниципальный округ | 6 617,65 | 18 041,24 | 13 552,62 | 7 | 20 394,74 | 23 437,50 | 21 849,16 | 5 | - | - | - | - |
| Тарногский муниципальный округ | 8 928,57 | 19 736,84 | 14 064,48 | 7 | 20 089,29 | 39 246,47 | 26 302,82 | 5 | 41 322,31 | 41 322,31 | 41 322,31 | 1 |
| Нюксенский муниципальный округ | - | - | - | - | 20 512,82 | 37 659,57 | 28 589,67 | 8 | 41 176,47 | 59 139,78 | 49 342,97 | 15 |
| Великоустюгский муниципальный округ | 2 287,58 | 19 950,12 | 13 399,54 | 72 | 20 193,86 | 39 318,48 | 28 639,34 | 124 | 40 000,00 | 59 566,79 | 47 711,77 | 83 |
| Усть-Кубинский муниципальный округ | 5 733,94 | 18 604,65 | 10 857,64 | 11 | 20 169,85 | 38 235,29 | 26 879,08 | 10 | 45 000,00 | 47 256,10 | 46 128,05 | 2 |
| Харовский муниципальный округ | 2 403,85 | 19 852,94 | 10 134,11 | 65 | 20 000,00 | 36 666,67 | 25 040,77 | 24 | - | - | - | - |
| Сямженский муниципальный округ | 6 211,18 | 18 461,54 | 12 216,60 | 9 | 20 782,40 | 33 970,28 | 27 012,09 | 6 | - | - | - | - |
| Тотемский муниципальный округ | 4 622,50 | 18 987,34 | 12 766,22 | 33 | 20 000,00 | 37 500,00 | 28 831,64 | 27 | 40 000,00 | 51 094,89 | 44 243,47 | 7 |
| Бабушкинский муниципальный округ | 9 276,44 | 17 187,50 | 13 702,78 | 5 | 30 181,27 | 30 181,27 | 30 181,27 | 1 | - | - | - | - |
| Никольский муниципальный район | 6 031,75 | 17 460,32 | 12 627,09 | 19 | 20 833,33 | 33 282,90 | 27 194,80 | 13 | - | - | - | - |
| Кичменгско-Городецкий муниципальный округ | 3 846,15 | 19 847,33 | 13 357,77 | 19 | 20 092,74 | 28 008,30 | 23 752,22 | 7 | 42 000,00 | 42 000,00 | 42 000,00 | 1 |
| Чагодощенский муниципальный округ | 5 000,00 | 16 778,52 | 11 722,47 | 8 | 25 601,37 | 38 750,00 | 30 803,60 | 13 | 42 283,30 | 44 444,44 | 43 363,87 | 2 |
| Устюженский муниципальный округ | 4 185,35 | 19 642,86 | 11 338,30 | 56 | 20 000,00 | 31 168,83 | 23 406,73 | 14 | - | - | - | - |
| Кадуйский муниципальный округ | 2 666,67 | 19 791,67 | 13 965,27 | 100 | 20 000,00 | 38 402,46 | 26 656,25 | 124 | - | - | - | - |
| г. Череповец | 6 250,00 | 19 848,77 | 13 749,12 | 8 | 20 285,71 | 39 983,33 | 33 563,61 | 87 | 40 000,00 | 59 999,98 | 53 101,28 | 1 401 |
| Череповецкий муниципальный район | 2 941,18 | 19 427,40 | 11 888,03 | 116 | 20 382,17 | 39 007,09 | 28 678,23 | 145 | 40 145,99 | 59 756,10 | 48 173,52 | 60 |
| Шекснинский муниципальный район | 2 857,14 | 19 662,92 | 13 155,84 | 32 | 20 270,27 | 39 877,30 | 32 070,74 | 52 | 40 000,00 | 59 677,42 | 51 013,42 | 146 |
| г. Вологда | 7 780,98 | 19 713,26 | 15 274,90 | 20 | 20 312,74 | 39 864,86 | 32 398,03 | 249 | 40 000,00 | 59 979,59 | 53 260,93 | 1 765 |
| Вологодский муниципальный округ | 2 254,79 | 19 480,52 | 13 394,58 | 161 | 20 000,00 | 39 911,31 | 29 858,55 | 239 | 40 000,00 | 59 796,44 | 48 778,19 | 227 |
| Сокольский муниципальный округ | 2 391,30 | 19 704,43 | 12 222,38 | 213 | 20 168,07 | 39 999,98 | 30 050,21 | 287 | 40 000,00 | 58 571,43 | 46 222,60 | 115 |
| Междуреченский муниципальный округ | 3 363,23 | 16 339,87 | 10 359,62 | 21 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Грязовецкий муниципальный округ | 3 605,77 | 19 506,17 | 12 418,21 | 35 | 20 930,23 | 39 743,59 | 30 736,81 | 88 | 40 000,00 | 55 276,38 | 44 266,24 | 42 |
| **ИТОГО** | **2 254,79** | **19 950,12** | **12 557,89** | **1 165** | **20 000,00** | **39 999,98** | **29 949,60** | **1 653** | **40 000,00** | **59 999,98** | **52 237,26** | **3 927** |

*Продолжение Таблица 92. Цены предложений к продаже жилых помещений (квартир) в разрезе ценовых зон и районов Вологодской области*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группа №1 "«Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки)»" | Ценовая зона №4 (60000-80000 руб./кв.м.) | | | | Ценовая зона №5 (более 80000 руб./кв.м.) | | | |
| min. цена, руб./кв.м | max. цена, руб./кв.м | Средняя цена, руб./кв.м | Количество объектов | min. цена, руб./кв.м | max. цена, руб./кв.м | Средняя цена, руб./кв.м | Количество объектов |
| Вытегорский муниципальный район | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Бабаевский муниципальный округ | 60 294,12 | 78 333,33 | 69 643,38 | 11 | - | - | - | - |
| Белозерский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Вашкинский муниципальный район | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Кирилловский муниципальный район | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Вожегодский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Верховажский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Тарногский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Нюксенский муниципальный округ | 69 414,32 | 78 750,00 | 74 082,16 | 2 | - | - | - | - |
| Великоустюгский муниципальный округ | 60 062,40 | 79 629,63 | 66 527,46 | 25 | 80 906,15 | 80 906,15 | 80 906,15 | 1 |
| Усть-Кубинский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Харовский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Сямженский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Тотемский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Бабушкинский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Никольский муниципальный район | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Кичменгско-Городецкий муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Чагодощенский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Устюженский муниципальный округ | 77 795,79 | 77 795,79 | 77 795,79 | 1 | - | - | - | - |
| Кадуйский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г. Череповец | 60 000,00 | 79 966,67 | 69 531,76 | 2 600 | 80 000,00 | 177 288,53 | 90 187,18 | 1 255 |
| Череповецкий муниципальный район | 61 244,02 | 75 000,00 | 65 879,79 | 5 | - | - | - | - |
| Шекснинский муниципальный район | 60 000,00 | 79 421,22 | 66 511,82 | 57 | 81 290,32 | 84 364,82 | 82 827,57 | 2 |
| г. Вологда | 60 000,00 | 79 971,43 | 69 695,05 | 3 756 | 80 000,00 | 220 000,00 | 92 356,40 | 2 473 |
| Вологодский муниципальный округ | 60 000,00 | 79 145,73 | 68 307,68 | 108 | 80 000,00 | 130 769,23 | 91 496,64 | 39 |
| Сокольский муниципальный округ | 61 111,11 | 66 655,56 | 63 883,33 | 2 | - | - | - | - |
| Междуреченский муниципальный округ | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Грязовецкий муниципальный округ | 62 678,06 | 67 741,94 | 65 210,00 | 2 | - | - | - | - |
| **ИТОГО** | **60 000,00** | **79 971,43** | **69 564,38** | **6 569** | **80 000,00** | **220 000,00** | **91 617,30** | **3 770** |

На следующем этапе Исполнителем в составе каждой выделенной ценовой зоны были определены характеристики типовых (эталонных) объектов недвижимости. Для каждого выделенного типового объекта недвижимости проводился сбор и систематизация данных рынка жилых помещений (квартир) в границах выделенных зон и рассчитывался удельный показатель средней рыночной цены в расчете на единицу площади. Выявленные ценовые зоны, имеющие близкие значения удельных показателей средних рыночных цен в разрезе типовых объектов, были объединены в одну ценовую зону.

По результатам анализа рыночных цен выбраны характеристики жилых помещений (квартир), на основании которых выбран типовой объект. Характеристики типового объекта и определение значения средних удельных рыночных цен в расчете на единицу площади помещений, относящихся к сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» приведены в Приложение №2/2.2 и представлены в таблице:

*Таблица 93. Характеристика типового объекта группы №1 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной застройки»*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Физические и иные характеристики | Параметр значения | | | | |
| Ценовая зона №1 (0-20000 руб./кв.м.) | Ценовая зона №2 (20000-40000 руб./кв.м.) | Ценовая зона №3 (40000-60000 руб./кв.м.) | Ценовая зона №4 (60000-80000 руб./кв.м.) | Ценовая зона №5 (более 80000 руб./кв.м.) |
| Тип (вид) объектов недвижимости | квартира | квартира | квартира | квартира | квартира |
| Материал стен дома | дерево | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| Площадь | 30-50 кв. м | 30-50 кв. м | 50-90 кв. м | 50-90 кв. м | 50-90 кв. м |
| Этаж расположения | первый | средний | средний | средний | средний |
| Физическое состояние дома | удовлетворительное | удовлетворительное | хорошее | хорошее | хорошее |
| Год строительства | Массовое жилье советской постройки (1955-1979 гг.) | Массовое жилье советской постройки (1955-1979 гг.) | Массовое современное жилье. Жилье повышенной комфортности. (начиная с 1980г.) | Массовое современное жилье. Жилье повышенной комфортности. (начиная с 1980г.) | Массовое современное жилье. Жилье повышенной комфортности. (начиная с 1980г.) |
| Степень готовности | завершенный строительством объект, сданный в эксплуатацию | | | | |
| Степень подключения к объектам инженерной инфраструктуры | наличие подключений основных типов инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, канализации) в соответствии с классом конструктивной системы | | | | |

При определении принадлежности типовых объектов к ценовым зонам так же было учтено положение Указаний, устанавливающее, что отличие удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу площади типовых объектов, расположенных в различных ценовых зонах, должно быть не менее 10% (п. 40.3 Указаний).

Основной подход к определению средней рыночной цены типового объекта в рамках оценочного зонирования основан на обобщении рыночных цен жилых помещений (квартир) в рамках выделенных ценовых зон. Показатели средней рыночной цены типового объекта были определены в рамках применения сравнительного подхода на основе цен аналогов, сложившихся на рынке недвижимости конкретного района. В качестве аналогов из общей выборки информации были выбраны объекты наиболее широко представленные и характерные для соответствующего района, и у которых набор количественных и качественных характеристик в наибольшей степени соответствовал типовым характеристикам объектов оценки.

В качестве характеристик были приняты ценообразующие факторы, выявленные в ходе проведения анализа рынка жилых помещений (квартир) Вологодской области. Основными факторами, напрямую влияющими на стоимость, являются площадь, физическое состояние, этаж расположения, материал стен.

В ходе проведения оценочного зонирования были выявлены предложения к продаже объектов недвижимого имущества, расположенные в пределах ценовой зоны, но выходящие за пределы установленного ценового диапазона. Данные объекты, Исполнителем были отнесены к «нетипичным продажам», т.е. объекты, чьи характеристики отличаются от генеральной выборки ценовой зоны и влияют на репрезентативность данных. Исполнитель исходил из допущения, что использование данной информации (об объектах «нетипичных продаж») для целей проведения дальнейших расчетов, противоречит пунктам Указаний о том, что анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости проводится с целью:

1) обеспечения непротиворечивости рыночной информации;

2) обеспечения достаточности и репрезентативности рыночной информации.

Таким образом, Исполнителем было принято решение исключить такие объекты из выборки, применяемой в дальнейших расчетах.

При применении метода сравнения продаж стоимость типового объекта (далее объекта оценки) определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью (в нашем случае это гипотетический «типовой» объект недвижимости, обладающий характерными признаками, такими, как площадь, этаж, материал стен, физическое состояние и набор необходимых коммуникаций). В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход оправдан с той точки зрения того, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В результате исследования рынка недвижимости Исполнителем были учтены следующие данные по продаже объектов, расположенных на территории Вологодской области, информация о которых представлена в Приложение №1/1.6.

Для расчета типового (эталонного) объекта была проведена дополнительная выборка аналогов в количестве 13117 объектов, т.е. выбраны наиболее распространенные объекты, характерные для области локального местоположения, по которым имеется информация о значении основных характеристик. Учитывая тот факт, что диапазон цен в рамках одной ценовых зоны может варьироваться в широких пределах, Исполнителем было введено дополнительное условие в выборку аналогов. В пределах каждой ценовой зоны были установлены пороги отклонения от среднего значения диапазона 0-30%, 31-60% и 61-100%. Таким образом, в пределах одной ценовой зоны можно выделить несколько типовых объектов с учетом их локального местоположения.

Для наибольшей сопоставимости был введен ряд корректирующих коэффициентов, описание которых приведено ниже.

Выбранные объекты-аналоги имеют различные характеристики, поэтому для целей определения типового объекта недвижимости необходимо внесение корректировок.

Корректировки вносились в следующей последовательности:

- корректировка на передаваемые имущественные права;

- корректировка на условия финансирования;

- корректировка на условия продажи;

- корректировка на дату предложения;

- корректировка на условия рынка;

- корректировка на местоположение;

- корректировка на наличие коммуникаций;

- корректировка на общую площадь (фактор масштаба);

- корректировка на материал стен;

- корректировка на этаж;

- физическое состояние дома (год постройки);

Ниже приведено обоснование вносимых корректировок.

***Корректировка на объем передаваемых прав***

Правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как Исполнитель исходил из допущения, что объекты-аналоги и объекты, подлежащие государственной кадастровой оценке, находятся в собственности и будут отчуждены на праве собственности.

***Корректировка на торг***

Стоимость объектов-аналогов является ценой предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Однако информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Для определения значения скидки на торг Исполнитель воспользовался результатами исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (statrielt.ru) - «Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023 года» (Приложение №5.)

Согласно данному исследованию скидка на торг для квартир находится в диапазоне от 6 % (нижняя граница) до 9% (верхняя граница), в зависимости от площади объекта недвижимости.

*Значения скидки на торг, усредненные по городам РФ*

*Таблица 94*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **При продаже объектов** | **Нижняя граница** | **Верхняя граница** | **Среднее значение по РФ** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,89 | 0,97 | **0,94** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,87 | 0,98 | **0,94** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 0,88 | 0,96 | **0,93** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 0,82 | 0,96 | **0,91** |

Учитывая результаты анализа рынка квартир, для жилых помещений (квартир), отнесенных к сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» величина корректировки на условия рынка принимается на среднем уровне диапазона в зависимости от площади объекта недвижимости.

***Корректировка на условия продажи***

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Корректировка на условия продажи учитывает на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требуют полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно-регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась так как объекты, подлежащие государственной кадастровой оценке, равно как и объекты-аналогии могут быть проданы на открытом рынке при рыночных условиях. Учитывая вышесказанное и принимая во внимание цели данной оценки, введение корректировки по данному фактору не потребовалось.

***Корректировка на дату предложения***

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки.

Все объекты-аналоги предлагались к продаже в течение 2022 г., что не превышает среднего периода экспозиции аналогичных объектов. Для определения значения срока экспозиции Исполнитель воспользовался результатами исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» - «Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции – Типичные для рынка квартир на 01.01.2023 года» (statrielt.ru). По данным данных исследований срок экспозиции квартир составляет от 1 до 13 месяцев (Приложение №5). С учетом изложенных факторов корректировка на дату предложения не требуется.

***Корректировка на наличие коммуникаций***

Поскольку типовой объект и объекты аналоги рассматриваются как сданные в эксплуатацию объекты капитального строительства с наличием подключений основных типов инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, канализации) в соответствии с классом конструктивной системы, корректировка на наличие коммуникаций не применялась.

***Корректировка на местоположение***

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от районного центра, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями, транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Поскольку типовой объект определяется в рамках одной ценовой зоны, принадлежащей конкретному району области, введение данной корректировки не требуется в силу сопоставимости коммерческой привлекательности и степени доступности объектов и развитости инфраструктуры.

***Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)***

Одним из основных ценообразующих факторов на рынке квартир является размер объекта недвижимости. Для определения значения корректировки на площадь Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, во главе с Лейфером Л.А. В рамках данного исследования приняли участие эксперты-оценщики, в том числе из Вологодской области. Следовательно, среднее значение полученной коллективной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости[[1]](#footnote-2) (Приложение №5).

По результатам исследования выведены корректирующие коэффициенты для фактора масштаба:

*Таблица 95.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. З. Массовое современное жилье | | | | | |
| Площадь, кв.м | | Объект-аналог | | | |
| <30 | 30-50 | 50-90 | >90 |
| Типовой объект | <30 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,17 |
| 30-50 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,09 |
| 50-90 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,02 |
| >90 | 0,85 | 0,92 | 0,98 | 1,00 |

***Корректировка на материал стен***

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Для определения значения корректировки на материал стен Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, во главе с Лейфером Л.А. В рамках данного исследования приняли участие эксперты-оценщики, в том числе из Вологодской области. Следовательно, среднее значение полученной коллективной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости[[2]](#footnote-3) (Приложение №5).

*Таблица 96*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, З. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | | |
| Наименование | | Объект-аналог | | |
| кирпичные | монолитные | панельные |
| Типовой объект | кирпич | 1,00 | 1,02 | 1,08 |
| монолитные | 0,98 | 1,00 | 1,06 |
| панельные | 0,93 | 0,94 | 1,00 |

*Таблица 97*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | | | |
| Наименование | | Объект-аналог | | |
| кирпичные | шлакоблочные | деревянные |
| Типовой объект | кирпич | 1,00 | 1,20 | 1,39 |
| шлакоблочные | 0,83 | 1,00 | 1,15 |
| деревянные | 0,72 | 0,87 | 1,00 |

***Корректировка на этаж***

При анализе влияния этажа расположения объекта учитывалось его влияние на стоимость единицы площади объекта, и, соответственно, величины стоимости объекта. Для определения значения корректировки на этаж Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, во главе с Лейфером Л.А. В рамках данного исследования приняли участие эксперты-оценщики, в том числе из Вологодской области. Следовательно, среднее значение полученной коллективной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости[[3]](#footnote-4) (Приложение №5).

По результатам исследования выведены корректирующие коэффициенты для фактора этажа расположения:

*Таблица 98*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, З. Массовое современное жилье | | | | |
| Наименование | | Объект-аналог | | |
| средний  этаж | последний  этаж | первый  этаж |
| Типовой объект | средний этаж | 1,00 | 1,02 | 1,08 |
| последний этаж | 0,98 | 1,00 | 1,06 |
| первый этаж | 0,92 | 0,94 | 1,00 |

***Корректировка на физическое состояние дома (год постройки)***

При анализе влияния года постройки объекта учитывалось влияние физического (технического) состояние здания в целом и его конструктивных элементов на стоимость единицы площади объекта, и, соответственно, величины стоимости объекта. Для определения значения корректировки на физическое состояние дома Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, во главе с Лейфером Л.А. В рамках данного исследования приняли участие эксперты-оценщики, в том числе из Вологодской области. Следовательно, среднее значение полученной коллективной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости[[4]](#footnote-5) (Приложение №5).

*Таблица 99*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, З. Массовое современное жилье | | | | |
| Наименование | | Объект-аналог | | |
| хорошее | удовлетворительное | неудовлетворительное |
| Типовой объект | хорошее | 1,00 | 1,16 | 1,47 |
| удовлетворительное | 0,86 | 1,00 | 1,27 |
| неудовлетворительное | 0,68 | 0,79 | 1,00 |

***Расчет удельного веса***

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости. Итоговое значение удельной стоимости 1 кв. м объекта недвижимости было принято, как среднеарифметическое значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв. м объектов сравнения.

Расчеты по определению стоимости типового объекта в рамках выявленных ценовых зон приведены в Приложение №2/2.2.

В Таблице 100, приведены средние значения удельного показателя рыночных цен и расчет средневзвешенных удельных показателей стоимости типовых объектов, сгруппированных по районам Вологодской области.

*Таблица 100. Расчетные значения удельных показателей стоимости типового объекта по ценовым зонам муниципальных районов (округов) Вологодской области*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Ед. изм | Вытегорский муниципальный район | Бабаевский муниципальный округ | Белозерский муниципальный округ | Вашкинский муниципальный район | Кирилловский муниципальный район | Вожегодский муниципальный округ | Верховажский муниципальный округ | Тарногский муниципальный округ | Нюксенский муниципальный округ | Великоустюгский муниципальный округ |
| Код район |  | 35:01 | 35:02 | 35:03 | 35:04 | 35:05 | 35:06 | 35:07 | 35:08 | 35:09 | 35:10 |
| Диапазон удельных показателей рыночных цен | руб./кв.м | 4871,79 - 48465,27 | 9268,29 - 75218,84 | 4130,43 - 55555,56 | 4864,09 - 44910,18 | 7925,41 - 56250 | 6269,59 - 40000 | 6617,65 - 23437,5 | 12745,1 - 41322,31 | 20512,82 - 78750 | 2287,58 - 79629,63 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-1) | руб./кв.м | 34 840,70 | 42 969,31 | 33 762,77 | 31 203,21 | 31 098,08 | 24 743,29 | - | 41 322,31 | 50 671,34 | 48 642,55 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-3) | руб./кв.м | 32 347,24 | 47 043,60 | 45 162,78 | 23 866,35 | 34 343,26 | 28 347,25 | 19 466,95 | 16 517,14 | 48 046,59 | 36 652,77 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-7) | руб./кв.м | 12 390,16 | 35 557,75 | 15 096,53 | 14 538,86 | 18 239,59 | 13 917,65 | 16 390,07 | 18 189,66 | 23 661,31 | 24 567,63 |
| Ценовая зона (КС-1, КС-3) | руб./кв.м | 1,2 | 1,2,3 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1 | 1,2 | 1,2,3 | 1,2,3 |
| Ценовая зона (КС-7) | руб./кв.м | 1 | 1,2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,2 | 1,2 |
| Рыночная стоимость типового объекта (в разрезе принадлежности объекта к ценовым зонам) | ЦЗ №1 | 8 407,44 | 10 930,80 | 11 349,08 | 9 861,87 | 10 917,55 | 11 801,06 | 11 833,97 | 12 521,79 | 7470,07\* | 12 106,30 |
| ЦЗ №2 | 31 782,73 | 33 498,73 | 29 037,12 | 28 745,31 | 29 826,41 | 23 875,00 | - | 37 203,51 | 31 430,37 | 33 231,07 |
| ЦЗ №3 | - | 46 719,32 | - | - | - | - | - | - | 48 741,99 | 47 805,82 |
| ЦЗ №4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ЦЗ №5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

*Продолжение Таблица 100*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Ед. изм | Усть-Кубинский муниципальный округ | Харовский муниципальный округ | Сямженский муниципальный округ | Тотемский муниципальный округ | Бабушкинский муниципальный округ | Никольский муниципальный район | Кичменгско-Городецкий муниципальный округ | Чагодощенский муниципальный округ | Устюженский муниципальный округ | Кадуйский муниципальный округ |
| Код район |  | 35:11 | 35:12 | 35:13 | 35:14 | 35:15 | 35:16 | 35:17 | 35:18 | 35:19 | 35:20 |
| Диапазон удельных показателей рыночных цен | руб./кв.м | 8395,52 - 47256,1 | 2403,85 - 36666,67 | 6211,18 - 33970,28 | 6023,26 - 51094,89 | 30181,27 - 30181,27 | 7291,67 - 33282,9 | 5172,41 - 42000 | 6870,23 - 44444,44 | 4545,45 - 77795,79 | 4048,56 - 38402,46 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-1) | руб./кв.м | 27 957,24 | 18 462,53 | 23 810,78 | 26 519,04 | - | 24 450,93 | 22 292,15 | 26 623,87 | 23 903,19 | 22 164,62 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-3) | руб./кв.м | 33 070,87 | 23 812,66 | 32 312,93 | 7 406,68 | 30 181,27 | - | - | 36 344,36 | 10 390,35 | 21 994,10 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-7) | руб./кв.м | 17 412,04 | 7 616,40 | 12 858,92 | 15 314,79 | - | 16 288,22 | 14 778,13 | 19 097,77 | 12 304,64 | 15 689,30 |
| Ценовая зона (КС-1, КС-3) | руб./кв.м | 1,2 | 1,2 | 1 | 1,2 | 1 | 1,2 | 1 | 1,2 | 1,2 | 1,2 |
| Ценовая зона (КС-7) | руб./кв.м | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Рыночная стоимость типового объекта (в разрезе принадлежности объекта к ценовым зонам) | ЦЗ №1 | 10 003,45 | 7 470,07 | 10 959,65 | 9 947,63 | 7470,07\* | 10 901,41 | 9 611,23 | 9 320,24 | 9 682,84 | 10 711,87 |
| ЦЗ №2 | 24 938,66 | 25 417,92 | - | 26 202,57 | - | 25 461,87 | - | 30 347,36 | 23 606,60 | 27 145,47 |
| ЦЗ №3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ЦЗ №4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ЦЗ №5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

*Продолжение Таблица 100*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Ед. изм | г. Череповец | Череповецкий муниципальный район | Шекснинский муниципальный район | г. Вологда | Вологодский муниципальный округ | Сокольский муниципальный округ | Междуреченский муниципальный округ | Грязовецкий муниципальный округ |
| Код район |  | 35:21 | 35:22 | 35:23 | 35:24 | 35:25 | 35:26 | 35:27 | 35:28 |
| Диапазон удельных показателей рыночных цен | руб./кв.м | 9663,87 - 177288,53 | 2941,18 - 67777,78 | 6666,67 - 84364,82 | 7780,98 - 220000 | 5000 - 101333,33 | 2837,84 - 66655,56 | 3363,23 - 16339,87 | 5970,15 - 53613,05 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-1) | руб./кв.м | 69 916,11 | 30 350,36 | 48 825,07 | 74 784,09 | 45 722,14 | 31 154,13 | 7 288,63 | 32 736,72 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-3) | руб./кв.м | 68 393,44 | 30 619,00 | 46 968,47 | 65 465,71 | 35 799,58 | 31 682,20 | 12 055,43 | 25 922,57 |
| Среднее значение удельного показателя рыночных цен (КС-7) | руб./кв.м | 63 185,65 | 15 693,92 | 33 712,54 | 49 682,94 | 36 715,27 | 14 509,98 | 10 546,92 | 18 697,42 |
| Ценовая зона (КС-1, КС-3) | руб./кв.м | 1,2,3,4,5 | 1,2,3 | 1,2,3 | 1,2,3,4,5 | 1,2,3,4 | 1,2,3 | 1 | 1,2,3 |
| Ценовая зона (КС-7) | руб./кв.м | 1,2,3,4 | 1,2 | 1,2 | 1,2,3,4 | 1,2,3 | 1,2 | 1 | 1,2 |
| Рыночная стоимость типового объекта (в разрезе принадлежности объекта к ценовым зонам) | ЦЗ №1 | 9 560,49 | 9 414,42 | 11 548,42 | 12 569,34 | 9 689,31 | 9 841,13 | 9 783,61 | 10 730,73 |
| ЦЗ №2 | 31 343,92 | 27 522,76 | 30 233,87 | 32 897,46 | 29 682,50 | 28 876,11 | - | 29 139,06 |
| ЦЗ №3 | 53 751,80 | 49 454,28 | 47 052,10 | 52 461,02 | 48 584,49 | 46 097,80 | - | 44 246,23 |
| ЦЗ №4 | 70 007,44 | - | - | 68 610,33 | 68 663,10 | - | - | - |
| ЦЗ №5 | 90 784,66 | - | - | 93 105,44 | - | - | - | - |

\*В Бабушкинском, Нюксенском муниципальных округах в разрезе ценовых зон предложений к продаже жилых помещений (квартир) недостаточно, а в некоторых из них и вовсе отсутствуют рыночные данные. В связи с чем Исполнителем было установлено, что уровень показателей социально-экономического развития и развитости инфраструктуры указанных выше округов по своим показателям не ниже прочих сельских территорий, для которых была определена Ценовая зона №1. При этом рыночная стоимость типового объекта будет не ниже минимальной стоимости типового объекта в соответствующей ценовой зоне по муниципальным образованиям Вологодской области.

Также анализ ценового зонирования выявил зависимость удельного показателя рыночных цен по конструктивным системам в рамках ценовой зоны: ЦЗn (КС-1, КС-3) = ЦЗn-1 (КС-7). Например, в муниципальных образованиях Вологодской области в рамках Ценовой зоны №2 располагаются значения удельных показателей рыночных цен по конструктивным системам КС-1, КС-3, а также значения удельных показателей рыночных цен по конструктивной системе КС-7 соответствующие Ценовой зоне №1. Данная зависимость обусловлена наличием малоэтажной деревянной застройки барачного типа среди многоэтажной кирпичной и панельной застройки. Таким образом, для объектов оценки конструктивной системы КС-7 значение ценовой зоны определяется согласно выше указанной зависимости.

В соответствии с п. 34 и 41 Указаний по результатам оценочного зонирования для предоставления информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в сегменте рынка недвижимости – жилые помещения (квартиры), составлены цифровые тематические карты (схемы) ценовых зон.

Границы ценовых зон были установлены и описаны с помощью геоинформационной системы QGIS 2.18.

Проведение оценочного зонирования осуществлялось на основании:

1) карт градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки, установленных на территории муниципальных образований Вологодской области на дату определения кадастровой стоимости;

2) правил землепользования и застройки, установленных на территории муниципальных образований Вологодской области на дату определения кадастровой стоимости, отражающих административно-территориальное деление, границы населенных пунктов, сведения об утвержденных документах территориального планирования и правилах землепользования и застройки, сведения о территориальных зонах, территориях общего пользования, в том числе дорожно-транспортной инфраструктуре;

3) цифровых карт (схем) поверхности Вологодской области.

Границы ценовых зон устанавливались и описывались в рамках кадастрового деления как совокупность территориальных зон, имеющих в составе земли для размещения многоквартирных домов (дома средне - и многоэтажной жилой застройки). То есть, ценовые зоны для земельных участков иного функционального назначения, формировались с учетом территориальных зон застройки многоквартирными жилыми домами и их перспективного развития. Такой выбор описания обосновывает отсутствие ценовых зон в границах территориальных зон, не предусматривающих наличие земель иного функционального назначения.

На картографический материал нанесены данные, используемые в расчетах:

1) диапазон удельных показателей рыночных цен, руб./кв.м;

2) средний удельный показатель рыночных цен в разрезе конструктивных систем, руб./кв.м;

3) ценовая зона;

4) средний удельный показатель рыночных цен по ценовым зонам, руб./кв.м;

5) средний удельный показатель рыночной стоимости типового объекта, руб./кв.м.

Результаты проведения оценочного зонирования, оформленные в виде графической информации, а также семантические данные распределения ценовых зон в разрезе кадастрового деления территории Вологодской области представлены в Приложение №2/2.2.

**1.3.3. Обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки**

В соответствии с п.55 Указаний для целей определения кадастровой стоимости объекты недвижимости, подлежащие оценке, объединяются в группы (подгруппы) на основе сегментации объектов недвижимости.

Группировка объектов недвижимости ориентируется на сложившиеся сегменты рынка недвижимости и основана на результатах анализа информации о рынке объектов недвижимости, модели оценки кадастровой стоимости, составе ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости для каждого объекта недвижимости.

При проведении группировки выбор показателей для отнесения объектов недвижимости к соответствующим группам (подгруппам) основывался на виде использования объектов недвижимости, указанных в Перечне; фактического использования объекта капитального строительства, а так же фактического использования земельного участка и расположенных на нем зданий (сооружений) согласно п. 9 Указаний - определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Виды использования объектов недвижимости, установленные в процессе оспаривания, полученные по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, присвоены в случае если они не были изменены.

На первом уровне группировки использованы сведения Перечня объектов недвижимости на 01.01.2023 из поля «Вид объекта недвижимости». По виду объекты недвижимости выделяются в группы: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места. Структура группировки объектов оценки по виду объекта недвижимости представлена в таблице 101.

*Таблица 101*

Структура объектов по виду объекта недвижимости

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид объекта недвижимости** | **Количество объектов** | **Количество объектов, %** |
| Здания | 309890 | 32,4 |
| Машино-места | 280 | 0,0 |
| Объекты незавершенного строительства | 3435 | 0,4 |
| Помещения | 609868 | 63,7 |
| Сооружения | 34132 | 3,6 |
| **ИТОГО** | **957605** | **100,0** |

На втором уровне группировки использованы сведения Перечня объектов недвижимости на 01.01.2023 из поля «Назначение объекта». По назначению объекты недвижимости выделяются в группы; нежилое, жилое. Структура группировки объектов оценки по назначению представлена в таблице 102.

*Таблица 102*

Структура объектов по виду и назначению объекта недвижимости

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид объекта недвижимости** | **Назначение объекта** | **Количество объектов** | **Количество объектов, %** |
| Здания | Жилое | 218760 | 22,84 |
| Нежилое | 91130 | 9,52 |
| Машино-места | Нежилое | 280 | 0,03 |
| Объекты незавершенного строительства | Жилое | 1169 | 0,12 |
| Нежилое | 2266 | 0,24 |
| Помещения | Жилое | 543083 | 56,71 |
| Нежилое | 66785 | 6,97 |
| Сооружения | Нежилое | 34132 | 3,56 |
| **ИТОГО** |  | **957605** | **100,0** |

На третьем уровне группировки использованы результаты сбора сведений об объектах недвижимости. По данному критерию объекты недвижимости выделяются в группы: объекты с полными и непротиворечивыми сведениями; объекты с неполными и противоречивыми сведениями. В группу объектов с полными и непротиворечивыми сведениями отнесены объекты с достаточным объемом информации для определения кадастровой стоимости. В группу объектов с неполными и противоречивыми сведениями отнесены прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно, объекты недвижимости без сведений о родительском объекте, а также при отсутствии значения ценообразующих факторов для объектов недвижимости. Структура группировки объектов оценки по составу сведений представлена в таблице 103.

*Таблица 103*

Структура объектов по составу сведений

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид объекта недвижимости** | **Состав сведений** | **Количество объектов** | **Количество объектов, %** |
| Здания | Объекты с полными и непротиворечивыми сведениями | 309405 | 32,31% |
| Объекты с неполными и противоречивыми сведениями | 485 | 0,05% |
| Машино-места | Объекты с полными и непротиворечивыми сведениями | 280 | 0,03% |
| Объекты незавершенного строительства | Объекты с полными и непротиворечивыми сведениями | 3428 | 0,36% |
| Объекты с неполными и противоречивыми сведениями | 7 | 0,00% |
| Помещения | Объекты с полными и непротиворечивыми сведениями | 559599 | 58,44% |
| Объекты с неполными и противоречивыми сведениями | 50269 | 5,25% |
| Сооружения | Объекты с полными и непротиворечивыми сведениями | 33716 | 3,52% |
| Объекты с неполными и противоречивыми сведениями | 416 | 0,04% |
| **ИТОГО** |  | **957605** | **100,0** |

На четвертом уровне группировки использованы результаты сбора сведений об аварийности объектов недвижимости. По данному критерию объекты недвижимости выделяются в группы: объекты пригодные к эксплуатации; объекты в аварийном состоянии. Структура группировки объектов оценки по аварийности объекта представлена в таблице 104.

*Таблица 104*

Структура объектов по аварийности объекта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид объекта недвижимости** | **Состав сведений** | **Количество объектов** | **Количество объектов, %** |
| Здания | Объекты пригодные к эксплуатации | 307698 | 32,13% |
| Объекты в аварийном состоянии | 2192 | 0,23% |
| Машино-места | Объекты пригодные к эксплуатации | 280 | 0,03% |
| Объекты незавершенного строительства | - | 3435 | 0,36% |
| Помещения | Объекты пригодные к эксплуатации | 599939 | 62,65% |
| Объекты в аварийном состоянии | 9929 | 1,04% |
| Сооружения | - | 34132 | 3,56% |
| **ИТОГО** |  | **957605** | **100,0** |

На следующем этапе группировки согласно п 56.1 коды объекта для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, позволяющие разделить объекты на основные группы (подгруппы), присвоены в соответствии приложению № 2 к Указаниям, объекты недвижимости разбиваются на следующие основные функциональные группы:

Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки);

Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы);

Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта;

Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;

Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения;

Группа 6. Административные и бытовые объекты;

Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений;

Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты;

Группа 9. Прочие объекты;

Группа 10. Сооружения.

Объекты оценки объединены в группы в соответствии с приложением № 2 Методических указаний. Для этого всем объектам был присвоен код, позволяющий разбить объекты на основные функциональные группы (Таблице 105).

*Таблица 105*

Структура объектов по функциональным группам

| **Группа** | **Наименование группы** | **Количество объектов** | **Количество объектов, %** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 596142 | 62,25 |
| 2 | Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ | 212332 | 22,17 |
| 3 | Объекты, предназначенные для хранения транспорта | 56177 | 5,87 |
| 4 | Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения | 8973 | 0,94 |
| 5 | Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения | 2366 | 0,25 |
| 6 | Административные и бытовые объекты | 5508 | 0,58 |
| 7 | Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 28766 | 3,00 |
| 8 | Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты | 10606 | 1,11 |
| 9 | Прочие объекты | 2453 | 0,26 |
| 10 | Сооружения | 34282 | 3,58 |
| ИТОГО: | | 957605 | 100 |

Описание сформированных уровней группировки и групп представлено в таблице 106.

*Таблица 106*

Структура уровней группировки объектов по функциональным группам и подгруппам

| **1\_уровень группировки (вид объекта)** | **2\_уровень группировки (назначение)** | **3\_уровень группировки (сведения об объекте)** | **4\_уровень группировки (аварийность объекта)** | **Функциональная группа** | **Количество объектов, ед.** | **Сформированная группа** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания | Жилое | Объект с полными и непротиворечивыми сведениями | Объект в аварийном состоянии | 1 | 1948 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 1 |
| 2 | 150 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 2 |
| Объект пригодный к эксплуатации | 1 | 35055 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 1 |
| 2 | 181303 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 2 |
| 3 | 42 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 3 |
| 4 | 28 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 4 |
| 5 | 68 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 5 |
| 6 | 28 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 6 |
| 7 | 55 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 7 |
| 8 | 78 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 8 |
| 9 | 2 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 9 |
| 10 | 3 | Здания/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 10 |
| Нежилое | Объект с неполными и противоречивыми сведениями | Объект в аварийном состоянии | 9 | 3 | Здания/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 9 |
| Объект пригодный к эксплуатации | 9 | 482 | Здания/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 9 |
| Объект с полными и непротиворечивыми сведениями | Объект в аварийном состоянии | 1 | 11 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 1 |
| 2 | 11 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 2 |
| 3 | 6 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 3 |
| 4 | 5 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 4 |
| 5 | 7 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 5 |
| 6 | 23 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 6 |
| 7 | 19 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 7 |
| 8 | 8 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 8 |
| 10 | 1 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 10 |
| Объект пригодный к эксплуатации | 1 | 88 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 1 |
| 2 | 28063 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 2 |
| 3 | 16406 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 3 |
| 4 | 6135 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 4 |
| 5 | 1043 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 5 |
| 6 | 3533 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 6 |
| 7 | 25333 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 7 |
| 8 | 7273 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 8 |
| 9 | 1519 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 9 |
| 10 | 1161 | Здания/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 10 |
| Машино-места | Нежилое | Объект с полными и непротиворечивыми сведениями | Объект пригодный к эксплуатации | 1 | 229 | Машино-места/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 1 |
| 3 | 51 | Машино-места/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 3 |
| Объекты незавершенного строительства | Жилое | Объект с полными и непротиворечивыми сведениями | - | 1 | 49 | Объекты незавершенного строительства/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 1 |
| 2 | 1117 | Объекты незавершенного строительства/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 2 |
| 6 | 1 | Объекты незавершенного строительства/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 6 |
| 7 | 1 | Объекты незавершенного строительства/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 7 |
| 8 | 1 | Объекты незавершенного строительства/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 8 |
| Нежилое | Объект с неполными и противоречивыми сведениями | 9 | 7 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Группа 9 |
| Объект с полными и непротиворечивыми сведениями | 1 | 108 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 1 |
| 2 | 1449 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 2 |
| 3 | 129 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 3 |
| 4 | 106 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 4 |
| 5 | 26 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 5 |
| 6 | 51 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 6 |
| 7 | 282 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 7 |
| 8 | 69 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 8 |
| 9 | 2 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 9 |
| 10 | 37 | Объекты незавершенного строительства/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 10 |
| Помещения | Жилое | Объект с неполными и противоречивыми сведениями | Объект пригодный к эксплуатации | 1 | 26371 | Помещения/Жилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 1 |
| 2 | 3 | Помещения/Жилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 2 |
| 5 | 16 | Помещения/Жилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 5 |
| Объект с полными и непротиворечивыми сведениями | Объект пригодный к эксплуатации | 1 | 506024 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 1 |
| 2 | 5 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 2 |
| 3 | 4 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 3 |
| 4 | 1 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 4 |
| 5 | 922 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 5 |
| 6 | 1 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 6 |
| 8 | 28 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 8 |
| Объект в аварийном состоянии | 1 | 9617 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 1 |
| 5 | 91 | Помещения/Жилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 5 |
| Нежилое | Объект с неполными и противоречивыми сведениями | Объект пригодный к эксплуатации | 1 | 1068 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 1 |
| 2 | 8 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 2 |
| 3 | 21002 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 3 |
| 4 | 508 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 4 |
| 5 | 11 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 5 |
| 6 | 125 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 6 |
| 7 | 508 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 7 |
| 8 | 346 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 8 |
| 9 | 302 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 9 |
| 10 | 1 | Помещения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 10 |
| Объект с полными и непротиворечивыми сведениями | Объект в аварийном состоянии | 1 | 66 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 1 |
| 3 | 2 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 3 |
| 5 | 25 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 5 |
| 6 | 111 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 6 |
| 8 | 17 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект в аварийном состоянии/Группа 8 |
| Объект пригодный к эксплуатации | 1 | 15508 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 1 |
| 2 | 68 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 2 |
| 3 | 18489 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 3 |
| 4 | 2084 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 4 |
| 5 | 155 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 5 |
| 6 | 1626 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 6 |
| 7 | 2119 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 7 |
| 8 | 2559 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 8 |
| 9 | 73 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 9 |
| 10 | 4 | Помещения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Объект пригодный к эксплуатации/Группа 10 |
| Сооружения | Нежилое | Объект с неполными и противоречивыми сведениями | - | 10 | 416 | Сооружения/Нежилое/Объект с неполными и противоречивыми сведениями/Группа 10 |
| Объект с полными и непротиворечивыми сведениями | 2 | 155 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 2 |
| 3 | 46 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 3 |
| 4 | 106 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 4 |
| 5 | 2 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 5 |
| 6 | 9 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 6 |
| 7 | 449 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 7 |
| 8 | 227 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 8 |
| 9 | 63 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 9 |
| 10 | 32659 | Сооружения/Нежилое/Объект с полными и непротиворечивыми сведениями/Группа 10 |
| **ИТОГО** | | | | | **957605** |  |

В рамках сформированных группы выделяются подгруппы объектов недвижимости в соответствии с приложением № 2 к Указаниям. Отнесение объектов недвижимости к функциональной группе и подгруппе осуществлялось с учетом принятых допущений (см. раздел 1.2.9.5)

***1 группа «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»***

Объекты данной группы представляют собой: многоквартирные жилые здания, а также жилые и нежилые помещения, входящие в их состав, в том числе дома, домовладения, основные строения, если назначение здания жилой дом/многоквартирный дом.

К многоквартирным жилым зданиям относятся:

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более);

- среднеэтажные жилые дома (от 4 - 8 этажей);

- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей включительно). Как правило, малоэтажные многоквартирные жилые дома представлены домами свыше 4-х квартир;

- многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями.

Специалисты учреждения, проанализировав объекты недвижимости, представленные в Перечне и пришли к выводу о необходимости присвоения дополнительных кодов 0107 – многоквартирная малоэтажная жилая застройка и 0108 - многоквартирная малоэтажная жилая застройка со встроенными нежилыми помещениями.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 107*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки) | 0100 |
| Многоквартирные дома экономичного класса (с преобладанием малогабаритных квартир) | 0101 |
| Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями | 0102 |
| Многоквартирные дома повышенной комфортности (дома с небольшим количеством малогабаритных квартир, дома класса комфорт) | 0103 |
| Многоквартирные дома повышенной комфортности со встроенными нежилыми помещениями | 0104 |
| Дома бизнес-класса и выше (дома с повышенными габаритами квартир, уровнем отделки и обслуживания, как правило, расположены в престижных районах застройки) | 0105 |
| Дома бизнес-класса и выше со встроенными нежилыми помещениями | 0106 |
| Многоквартирная малоэтажная жилая застройка | 0107 |
| Многоквартирная малоэтажная жилая застройка со встроенными нежилыми помещениями | 0108 |

***2 группа «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ»***

Объекты данной группы представляют собой жилые дома и жилые помещения в них, предназначенные для проживания одной семьи, садовые дома, дачные дома, а также объекты вспомогательного назначения.

К объектам 2 группы относятся:

- отдельно стоящие жилые дома (жилой дом, дом, домовладение, основное строение), предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства), в том числе личные подсобные хозяйства, коттеджи, таунхаусы, усадебные с приквартирными и приусадебными участками и помещения жилого назначения (квартиры, комнаты) в них;

- жилые дома, состоящие из нескольких блоков и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) и жилые помещения (квартиры, комнаты) в них;

- объекты жилой застройки, расположенные на территории садоводческих, огородных, дачных объединений, в том числе в пределах границ (черты) населенных пунктов.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 108*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы) | 0200 |
| Дома жилые блокированной застройки (таунхаусы) | 0201 |
| Дома индивидуальные | 0202 |
| Дома индивидуальные с бытовыми пристройками | 0203 |
| Коттеджи (дома индивидуальные повышенной комфортности с применением качественных материалов, большой площади, наличием систем (как локальных, так и централизованных) инженерного обеспечения, расположенные в однородной среде, в престижных местах) | 0204 |
| Садовые дома | 0206 |
| Туалеты, летние душевые | 0207 |

***3 группа «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»***

Объекты данной группы представляют объекты для хранения автотранспорта и иного транспорта, в том числе гаражи (индивидуальные и кооперативные), автостоянки, крытые парковки, парковочные места и т.д.

К данной подгруппе относятся все гаражи для легковых автомобилей, грузовых автомобилей, специализированной техники, мотоциклов, мопедов, велосипедов, для хранения лодок и т.д.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 109*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта | 0300 |
| Открытые автостоянки автомобилей (покрытые площадки и проезды) | 0301 |
| Гаражи индивидуальные, отдельно стоящие | 0302 |
| Гаражные кооперативы (сблокированные индивидуальные гаражи) | 0303 |
| Паркинги | 0304 |
| Гаражи производственные, ведомственные для легковых автомобилей | 0305 |
| Гаражи производственные, ведомственные для грузовых автомобилей и автобусов | 0306 |
| Гаражи производственные, ведомственные для спецтехники, включая гаражи, депо пожарных машин | 0307 |
| Открытые стоянки водного транспорта | 0308 |
| Гаражи индивидуальные водного транспорта (эллинги) | 0309 |
| Гаражи производственные, ведомственные для водного транспорта (эллинги) | 0310 |
| Открытые стоянки воздушного транспорта | 0311 |

***4 группа «Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения»***

Объекты данной группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение, прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

К объектам 4 группы относятся:

- здания и помещения оптовой и розничной торговли;

- здания и помещения многофункциональных торгово-сервисных комплексов, торгово-административных объектов, торгово-развлекательных объектов, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складских объектов, торговых баз;

- здания и помещения общественного питания;

- здания и помещения ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, предприятий поставки продукции общественного питания;

- здания и помещения рынков;

- здания и помещения автозаправочных, газонаполнительных, автогазозаправочных станций;

- здания и помещения автомоек;

- здания и помещения автосалонов;

- ломбарды.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 110*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения | 0400 |
| Магазины до 250 кв. м, за исключением киосков, павильонов, ларьков | 0401 |
| Магазины 250 и более кв. м | 0402 |
| Прочие многофункциональные торгово-сервисные комплексы, торгово-административные объекты, торгово-развлекательные объекты, за исключением отдельно стоящих зданий концертных залов, спортивно-концертных комплексов, кинотеатров, комплексов аттракционов, торгово-складские объекты, торговые базы | 0403 |
| Рынки | 0404 |
| Торговые киоски, павильоны, ларьки | 0405 |
| Автозаправочные станции (АЗС), газонаполнительные станции, автогазозаправочные станции (АГЗС) | 0406 |
| Автомойки | 0407 |
| Автосалоны | 0408 |
| Рестораны | 0409 |
| Кафе 750 кв. м (75 человек) и более, производственные столовые, столовые, кухни, кухни-столовые 750 кв. м (75 человек) и более | 0410 |
| Кафе до 750 кв. м (75 человек), кафетерии, столовые, кухни, кухни-столовые до 750 кв. м (75 человек) | 0411 |
| Летние кафе | 0412 |
| Ломбарды | 0413 |

***5 группа «Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения»***

Объекты данной группы представляют собой объекты недвижимости временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения.

К объектам 5 группы относятся:

- объекты недвижимости, предназначенные для временного проживания гостиничного типа: здания и помещения гостиниц и прочие места для временного проживания (отели, мотели);

- общежития;

- объекты для обеспечения благоприятных условий отдыха и оздоровления населения: здания и помещения для отдыхающих, дома отдыха, санатории, пансионаты, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 111*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения | 0500 |
| Гостиницы: класс 2\* и ниже, ведомственные гостиницы, хостелы | 0501 |
| Гостиницы: класс 3\* | 0502 |
| Гостиницы: класс 4\* и выше | 0503 |
| Апарт-отели | 0504 |
| Гостиницы, объекты коттеджного типа | 0505 |
| Мотели | 0506 |
| Общежития | 0507 |
| Пансионаты | 0508 |
| Базы отдыха | 0509 |
| Пионерские лагеря | 0510 |
| Санатории | 0511 |
| Здания барачного типа, летние домики пансионатов и санаториев | 0512 |
| Главные корпуса пансионатов | 0513 |
| Спальные корпуса пансионатов | 0514 |
| Главные корпуса санаториев | 0515 |
| Спальные корпуса санаториев | 0516 |
| Кемпинги | 0517 |

***6 группа «Административные и бытовые объекты»***

Объекты данной группы представляют собой объекты делового и коммерческого назначения, предназначены преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающихся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению.

К объектам 6 группы относятся:

- административно-офисные здания и помещения, бизнес-центры;

- здания и помещения кредитно-финансовых и страховых организаций, банки;

- административные корпуса заводов;

- лабораторные корпуса;

- отделения полиции, отделения связи, почта, таможни.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 112*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 6. Административные и бытовые объекты | 0600 |
| Банки | 0601 |
| Бизнес-центры | 0602 |
| Бытовые, административно-бытовые здания | 0603 |
| Административные корпуса заводов | 0604 |
| Лабораторные корпуса | 0605 |
| Отделения полиции | 0606 |
| Контрольно-пропускные пункты, проходные 100 кв. м и более | 0607 |
| Отделения связи, почта | 0608 |
| Таможни | 0609 |

***7 группа «Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений»***

К данной группе относятся объекты материального сектора производства и не включают объекты торговли, науки.

К объектам 7 группы относятся:

- фабрики, заводы, комбинаты, производственные объединения, концерны, промышленно-производственные фирмы, тресты;

- производственные, производственно-складские и административно-производственные здания и помещения;

- здания и помещения материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

- мастерские;

- складские здания и помещения, предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов);

- здания и помещения для холодильников;

- депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные;

- диспетчерские, аппаратные, операторные (кроме диспетчерских на транспорте);

- объекты сельскохозяйственного производства, животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства;

- сушилки, мельницы, вспомогательные объекты;

- электростанции и иные виды станций, обслуживающих электростанции;

- центральные тепловые станции;

- котельные, в том числе котельные жилых и гражданских зданий, в случае, если они являются отдельными объектами учета;

- здания тепловых пунктов;

- станции, пункты газораспределительные и газорегуляторные;

- насосные станции;

- водопроводные станции;

- водозаборные узлы и сооружения;

- водомерные узлы;

- вентиляционные киоски, вентиляционные камеры;

- автоматические телефонные станции;

- здания очистных сооружений;

- весовые;

- здания гидросооружений;

- станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы;

- ангары.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 113*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 0700 |
| Производственные, производственно-складские и административно-производственные здания площадью до 100 кв. м | 0701 |
| Диспетчерские, аппаратные (кроме диспетчерских на транспорте) | 0702 |
| Контрольно-пропускные пункты, проходные менее 100 кв. м | 0703 |
| Производственные, производственно-складские и производственно-административные здания площадью 100 и более кв. м | 0704 |
| Объекты сельскохозяйственного производства. Животноводческие комплексы, птичники, тепличные и оранжерейные хозяйства | 0705 |
| Трансформаторные подстанции | 0706 |
| Электроподстанции | 0707 |
| Энергоблоки | 0708 |
| Центральная тепловая станция (ЦТП), теплоэлектроцентраль (ТЭЦ) | 0709 |
| Котельные | 0710 |
| Здания тепловых пунктов | 0711 |
| Сушилки, мельницы, вспомогательные объекты | 0712 |
| Станции газораспределительные и газорегуляторные | 0713 |
| Пункты газораспределительные и газорегуляторные | 0714 |
| Насосные станции | 0715 |
| Водопроводные станции | 0716 |
| Водозаборные узлы и сооружения | 0717 |
| Водомерные узлы | 0718 |
| Павильоны над скважинами | 0719 |
| Вентиляционные киоски, вентиляционные камеры | 0720 |
| Автоматические телефонные станции (АТС) | 0721 |
| Мастерские | 0722 |
| Складские здания, кроме ангаров | 0723 |
| Здания очистных сооружений | 0724 |
| Весовые автомобильные | 0725 |
| Весовые железнодорожные | 0726 |
| Здания ангарного типа | 0727 |
| Холодильники | 0728 |
| Здания гидросооружений | 0729 |
| Станции технического обслуживания автомобилей (СТО), автосервисы | 0730 |
| Ангары для самолетов, вертолетов и других летательных аппаратов | 0731 |
| Депо железнодорожные, локомотивные, метрополитена, электродепо, трамвайные, троллейбусные | 0732 |

***8 группа «Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты»***

Объекты данной группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

К объектам 8 группы относятся:

- здания и помещения государственных учреждений управления, включая здания администраций, Министерство внутренних дел Российской Федерации, судов, прокуратуры;

- здания и помещения организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.;

- здания и помещения учебно-воспитательного назначения, в том числе учреждения образования и подготовки кадров, дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, лицеи колледжи и т.п.), учреждения профессионального образования начального, среднего, высшего и последипломного, внешкольные учреждения (школьников и молодежи), специализированные учреждения (аэроклубы, автошколы и т.п.);

- здания и помещения здравоохранения, в том числе больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты, морги, крематории;

- здания и помещения культурно-просветительного назначения: библиотеки и читальные залы, музеи и выставки, оранжереи, зрелищные и досугово-развлекательные учреждения, зрелищные учреждения (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.), клубные и досугово-развлекательные учреждения;

- объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения: спортивные комплексы, спортивные залы и корпуса, спортивные клубы, стадионы, трибуны, фитнес-центры, крытые катки, открытые катки, бассейны для плавания, яхт-клубы, теннисные корты, спортивные площадки, тиры, комплексы аттракционов отдельно стоящие, аквапарки;

- здания и помещения объектов религиозных групп и организаций: костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни;

- научно-исследовательские организации, проектные и конструкторские организации, обсерватории;

- объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни;

- бани общественные;

- туалеты общественные;

- казармы;

- изоляторы;

- исправительные заведения;

- ветеринарные объекты, питомники, гостиницы для животных, зоопарки (вольеры, строения для содержания животных);

- объекты транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения: автовокзалы, аэропорты (аэровокзалы), порты (вокзалы), вокзалы железнодорожные, станции железнодорожные, платформы, вокзалы речные, станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные, прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживанию пассажиров, обработки их багажа.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 114*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты | 0800 |
| Ветеринарные объекты | 0801 |
| Питомники, гостиницы для животных | 0802 |
| Зоопарк (вольеры, строения для содержания животных) | 0803 |
| Музеи | 0804 |
| Памятники архитектурные, монументы | 0805 |
| Спортивные комплексы | 0806 |
| Спортивные залы и корпуса, спортивные клубы | 0807 |
| Стадионы, трибуны | 0808 |
| Теннисные корты | 0809 |
| Тиры | 0810 |
| Фитнес-центры | 0811 |
| Крытые катки | 0812 |
| Бассейны для плавания | 0813 |
| Яхт-клубы | 0814 |
| Архивы, книгохранилища и фондохранилища, библиотеки | 0815 |
| Костелы, лавры, мечети, молебные дома, монастыри, синагоги, соборы, храмы, церкви, часовни | 0816 |
| Оранжереи (не относящиеся к сельскохозяйственному производству) | 0817 |
| Кинотеатры | 0818 |
| Киностудии | 0819 |
| Выставочные залы, дворцы культуры, дома культуры, консерватории, концертные залы, культурно-досуговые центры, мюзик-холлы, планетарии, театры, художественные галереи, цирки | 0820 |
| Детские сады, ясли, ясли-сады | 0821 |
| Гимназии, дома и дворцы пионеров, дома юного творчества, изостудии, клубы, лицеи, музыкальные школы, церковные школы, школы, спальные корпуса школ-интернатов | 0822 |
| Колледжи, училища профессионально-технические и ремесленные, техникумы, училища | 0823 |
| Академии, институты образовательные, подготовительные отделения высших учебных заведений, университеты | 0824 |
| Больницы, поликлиники, станции медицинской скорой помощи, фельдшерские медицинские пункты | 0825 |
| Крематории | 0826 |
| Комплексы аттракционов отдельно стоящие | 0827 |
| Аквапарки | 0828 |
| Объекты бытового обслуживания населения, ателье, парикмахерские, прачечные, пункты проката, молочные кухни | 0829 |
| Бани общественные от 150 кв. м до 1000 кв. м (до 100 человек), душевые и раздевалки, банные комплексы 1000 кв. м (на 100 человек) и более | 0830 |
| Туалеты общественные | 0831 |
| Морги | 0832 |
| Интернаты | 0833 |
| Изоляторы | 0834 |
| Исправительные заведения | 0835 |
| Казармы | 0836 |
| Государственные научные центры | 0837 |
| Проектные институты, конструкторские бюро | 0838 |
| Научно-исследовательские институты | 0839 |
| Обсерватории | 0840 |
| Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, министерств, судов, прокуратуры | 0841 |
| Дома престарелых | 0842 |
| Дома инвалидов | 0843 |
| Автовокзалы | 0844 |
| Аэропорты (аэровокзалы), аэродромы | 0845 |
| Порты (вокзалы) | 0846 |
| Вокзалы железнодорожные | 0847 |
| Станции железнодорожные | 0848 |
| Станции метрополитена | 0849 |
| Вокзалы речные | 0850 |
| Станции автобусные, троллейбусные, трамвайные, лодочные | 0851 |
| Прочие объекты, предназначенные для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа | 0852 |

***9 группа «Прочие объекты»***

К объектам 9 группы относятся:

- объекты гражданской обороны, бомбоубежища, защитные сооружения;

- погреба, овощные ямы, коллективные овощехранилища;

- подвалы;

- объекты вспомогательного назначения, такие как: сараи, хозяйственные постройки, стайки, клеть, конюховка.

- санитарные пропускники;

- гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы;

- прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 115*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 9. Прочие объекты | 0900 |
| Объекты гражданской обороны | 0901 |
| Погреба | 0902 |
| Подвалы | 0903 |
| Сараи | 0904 |
| Санитарные пропускники | 0905 |
| Гидрометеорологические станции, фотометрические будки, мареографы | 0906 |
| Прочие объекты и объекты вспомогательного назначения, отнесение которых к другим группам невозможно | 0907 |

***10 группа «Сооружения»***

К объектам 10 группы относятся:

- аттракционные сооружения;

- башни;

- мачтовые сооружения, опоры, вышки;

- беседки, веранды;

- гидротехнические сооружения;

- эстакады, рампы;

- емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны, ;

- бункеры;

- навесы;

- линии электропередач кабельные, воздушные;

- сети газораспределительные;

- сети канализационные;

- сети водопроводные;

- сети тепловые, паропроводы;

- фонтаны;

- градирни;

- сети инженерные технологические;

- железнодорожные пути;

- подкрановые пути, железнодорожные рампы, монорельсы;

- тоннели

- мосты, путепроводы;

- связи сооружения линейно-кабельные, КИП;

- сети трубопроводы магистральные;

- переходы надземные, подземные;

- автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия;

- силосные траншеи, ямы;

- скважины артезианские;

- колодцы;

- водоемы и пруды;

- ограждения;

- отстойники канализационные.

Коды подгрупп объекта, относящиеся к данной группе:

*Таблица 116*

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Подгруппа** |
| Группа 10. Сооружения | 1000 |
| Аттракционные сооружения | 1001 |
| Башни | 1002 |
| Мачтовые сооружения, опоры, вышки | 1003 |
| Беседки | 1004 |
| Гидротехнические сооружения: набережные | 1005 |
| Эстакады | 1006 |
| Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны | 1007 |
| Бункеры | 1008 |
| Навесы | 1009 |
| Линии электропередач кабельные | 1010 |
| Линии электропередач воздушные | 1011 |
| Сети газораспределительные | 1012 |
| Гидротехнические сооружения, за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных | 1013 |
| Сети канализационные, тоннельные коллекторы | 1014 |
| Сети тепловые | 1015 |
| Сети водопроводные | 1016 |
| Сети канализационные без коллекторов | 1017 |
| Фонтаны | 1018 |
| Градирни | 1019 |
| Сети инженерные технологические | 1020 |
| Сети тепловые: камеры теплосети подземные | 1021 |
| Железнодорожные пути | 1022 |
| Подкрановые пути | 1023 |
| Тоннели | 1024 |
| Мосты | 1025 |
| Сооружения связи линейно-кабельные | 1026 |
| Сети трубопроводов магистральные | 1027 |
| Переходы надземные | 1028 |
| Переходы подземные | 1029 |
| Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно | 1030 |
| Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия | 1031 |
| Силосная траншея, яма | 1032 |
| Скважина артезианская | 1033 |
| Колодец | 1034 |
| Водоемы и пруды | 1035 |
| Ограждение | 1036 |
| Отстойник канализационный | 1037 |

После определения группы и подгруппы для объектов недвижимости присваивается код объекта согласно следующему правилу:

XX:УУУ:ZZZZ...TT, где:

ХХ:УУУ - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением N 1 к Указаниям;

ZZZZ - обязательный номер подгруппы, назначаемый для целей Указаний в соответствии с приложением N 2 к Указаниям;

ТТ - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Для всех объектов определен сегмент (первый уровень) и групп (второй уровень) обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением N 1 к Указаниям на 14 основных сегментах:

1 Сегмент «Сельскохозяйственное использование»;

2 Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;

3 Сегмент «Общественное использование»;

4 Сегмент «Предпринимательство»;

5 Сегмент «Отдых (рекреация)»;

6 Сегмент «Производственная деятельность»;

7 Сегмент «Транспорт»;

8 Сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;

9 Сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;

10 Сегмент «Использование лесов»;

11 Сегмент «Водные объекты»;

12 Сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;

13 Сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;

14 Сегмент «Иное использование».

Определение кода расчета вида использования для объектов недвижимости, а также определение кода объекта осуществлялось с учетом принятых допущений (см. раздел 1.2.9.5).

Результаты группировки и код объекта недвижимости обязательный к указанию в отношении каждого объекта недвижимости представлен в Приложении №2/2.3.

**1.3.4. Информация об определении перечня ценообразующих факторов объектов недвижимости и источниках сведений о них, обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке**

В соответствии с пунктом 27 Методических указаний примерный перечень ценообразующих факторов приведен в приложении №3 к Методическим указаниям. При этом отказ от рассмотрения указанных факторов должен быть обоснован.

Результаты анализа рынка недвижимости Вологодской области свидетельствуют, о том, что стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Для объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценки: зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, сооружений, машино-мест, расположенных на территории Вологодской области, в соответствии с Методическими указаниями, были использованы, а также обоснован отказ от использования следующих ценообразующих факторов (таблица 117.).

*Таблица 117. Обоснование использования (отказа от использования) ценообразующих факторов*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование ценообразующего фактора | Ед. изме-рения, иденти-фикатор | Комментарий | Применялся / не применялся | Обоснование применения / отказа |
| **Земельные участки: Общие сведения** | | | | | |
| 1 | Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования | - | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 2 | Площадь земельного участка | кв. м. | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 3 | Вид использования | - | - | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 4 | Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС) | пог. м | Величина  > 1.2, где  k - коэффициент;  P - периметр;  S - площадь,  свидетельствует о сильно вытянутой форме (> 1/3,5) участка | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 5 | Наличие обременений (ограничений) земельного участка | - | Указывается вид обременений (ограничений) и площадь, попадающая под обременение.  В случае наличия нескольких обременений (ограничений) требуется самостоятельное указание каждого (например, водоохранная зона, зона запрета застройки, отнесение участка к историко-культурным или иным охраняемым объектам) | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 6 | Характеристики застройки земельного участка | - | Отношение площади застройки всех ОКС к площади земельного участка, отношение общей площади всех ОКС к площади земельного участка | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| **Дополнительные характеристики сегмента "Сельскохозяйственное использование"** | | | | | |
| 7 | Вид угодий | - | Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 8 | Нормативная урожайность | ц/га | Указывается для сельскохозяйственных угодий на основе почвенной и агроэкологической информации. При выращивании разных культур указывается нормативная урожайность по каждой культуре | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 9 | Гранулометрический состав почв (механический состав) | - | Относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности: пески; супеси, суглинок легкий, суглинок средний, суглинок тяжелый, глина | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 10 | Каменистость почв | - | Содержание твердых частиц размером более 3 мм | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 11 | Засоление почв | - | Накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты) | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 12 | Солонцеватость почв |  | Содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 13 | Солонцы по мощности надсолонцового горизонта |  | Корковые (< 5 см), мелкие (5 - 10 см), средние (10 - 18 см), глубокие (> 18 см) | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 14 | Карбонатность почв |  | Наличие (отсутствие) сильно окарбоначенных (более 30% CaCO3) пород | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 15 | Уплотнение почв |  | Наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота и др.) | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 16 | Переувлажнение | - | Наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 17 | Наличие неудобиц (степень изрезанности рельефом) | - | Сильноизрезанная, умеренно изрезанная, слабоизрезанная | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 18 | Пестрота почвенного покрова | - | Наличие разных почв на одном земельном участке, пятен засоления, заболачивания, выходов скальных пород, загрязнения почв в результате техногенных катастроф | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| 19 | Удаленность от рынков сбыта | км | Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции | не применялся | Не учитывался, так как применяется при оценке земельных участков |
| **Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения, машино-места: Общие сведения** | | | | | |
| 20 | Назначение |  |  | применялся | Учтен при группировке объектов оценки |
| 21 | Наименование |  |  | применялся | Учтен при группировке объектов оценки |
| 22 | Вид использования | - | - | применялся | Учтен при группировке объектов оценки |
| 23 | Площадь, основная характеристика (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота) | м, кв. м,  куб. м. | - | применялся | Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости и построении статистической (регрессионной) модели. Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Площадь, код» (Приложение №2/2.1.):   |  |  | | --- | --- | | Код ценообразующего фактора | Диапазон площади объекта недвижимости, кв.м | | 1 | <30 | | 2 | 30-40 | | 3 | 40-50 | | 4 | 50-65 | | 5 | 65-90 | | 6 | 90-120 | | 7 | ≥120 | |
| 24 | Плотность застройки земельного участка | - | Отношение площади застройки всех зданий, сооружений к площади земельного участка | не применялся | Данные Перечня содержат сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект недвижимости, не по всем объектам оценки. В связи с чем определить плотность застройки земельного участка всех объектов капитального строительства невозможно. |
| 25 | Плотность застроенности земельного участка | - | Отношение общей площади всех зданий, сооружений к площади земельного участка | не применялся | При анализе рынка не выявлено влияния ценообразующего фактора на стоимость. |
| 26 | Количество надземных этажей | - | - | применялся | Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости. |
| 27 | Количество подземных этажей | - | - | применялся | Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости. |
| 28 | Этажность | - | - | применялся | Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости. |
| 29 | Этаж расположения | - | Указывается для помещений, машино-мест | применялся | Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости и построении статистической (регрессионной) модели. Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Этаж расположения, код» (Приложение №2/2.1.):   |  |  | | --- | --- | | Код ценообразующего фактора | Номер этажа | | 1 | первый | | 2 | средний | | 3 | последний | |
| 30 | Материал основных несущих конструкций | - |  | применялся | Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости и построении статистической (регрессионной) модели. Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Материал основных несущих конструкций, код» (Приложение №2/2.1.):   |  |  | | --- | --- | | Код ценообразующего фактора | Характеристика | | 1 | Кирпичные (КС-1) | | 3 | Панельные (КС-3) | | 7 | Деревянные (КС-7) | |
| 31 | Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства (для ОНС - год получения разрешения на строительство) | - | - | применялся | Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости и построении статистической (регрессионной) модели. Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код» (Приложение №2/2.1.):   |  |  | | --- | --- | | Код ценообразующего фактора | Диапазон значений года постройки | | 1 | ≤ 1944 | | 2 | 1945-1954 | | 3 | 1955-1969 | | 4 | 1970-1979 | | 5 | 1980-1999 | | 6 | 2000-2009 | | 7 | 2010-2019 | | 8 | После 2020 | |
| 32 | Дата проведения капитального ремонта (реконструкции) | - | - | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе |
| 33 | Дата проведения осмотра | - |  | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе |
| 34 | Капитальность объекта |  | Указывается одна из 5 групп:  I - капитальный или особо капитальный объект с повышенным запасом надежности, прочности, долговечности (гидроэлектростанции, крупные производственные здания, крупные общественные, в том числе административные и торговые комплексы, высотные объекты);  II - капитальный объект, выполненный из каменных (кирпичных, бетонных) материалов. Многоэтажные жилые здания, большая часть общественных и производственных зданий;  III - объект, выполненный из облегченных каменных материалов и (или) специально обработанной древесины (клееный брус);  IV - объект, выполненный из легких каменных блоков и (или) древесины, включая рубленые брусовые и утепленные каркасно-щитовые дома;  V - легкие дощатые, каркасно-обшивные объекты (садовые дома, бани, гаражи); другие объекты - временные объекты строительства (беседки, бытовки, сараи, навесы) | применялся | Учтен при определении стоимости воспроизводства/замещения объекта недвижимости. |
| 35 | Планировка | - | Указывается один из 4 видов:  анфиладная (проходные комнаты);  коридорная;  зальная;  другая (с обязательным указанием вида) | не применялся | Нет сведений о виде планировки |
| 36 | Наличие обременений (ограничений) зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест | - | - | не применялся | В соответствии с п.11 Методических указаний определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением ограничений прав на землю, возникающих в соответствии с законодательством (в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, иными ограничениями, установленными действующим законодательством Российской Федерации). |
| **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 (в том числе асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия) | км, м | - | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 38 | Линия застройки зданий, сооружений | первая  (не первая) | - | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 39 | Расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта, его наименование, тип (в том числе море, река, озеро, пруд, затопленный карьер) | км, м | Пожарные водоемы, прочие мелкие водные объекты не подлежат учету | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 40 | Расположение земельного участка относительно ближайшей рекреационной зоны, ее наименование и тип (в том числе лесной массив, парковая зона, заповедная зона) | км, м | Санитарно-защитные полосы не подлежат учету | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 41 | Расположение земельного участка относительно железных дорог, их тип (в том числе грузовая, пассажирская, смешанного назначения; пригородная, транзитная; промышленная, временная, тупиковая) | км, м |  | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| **Сведения об инженерной инфраструктуре** | | | | | |
| 42 | Категория, проектная мощность линейного объекта | - | Указывается при оценке линейных объектов в соответствии с нормативно-технической документацией и (или) паспортом | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 43 | Класс линейного объекта | - | Подземный, наземный, надземный | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 44 | Расположение земельного участка относительно линий электропередач | км | - | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 45 | Протяженность земельных участков под линейными объектами | км | Протяженность земельных участков под линиями электропередач, трубопроводным транспортом, автомобильными и железными дорогами, мостами и другими объектами. Протяженность считается по обеим продольным сторонам линейного объекта | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 46 | Расположение земельного участка относительно магистральных газопроводов | км | - | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. |
| 47 | Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | - | - | применялся | Учтен при группировке, так как наличие коммуникаций зависит от класса конструктивной системы, года ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, назначения объекта оценки |
| **Прочие сведения** | | | | | |
| 48 | Уровень цен потребительской корзины по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел. | - | не применялся | Не учитывался, так как объекты недвижимости оценивались в разрезе ценовых зон муниципального района (округа). Уровень цен потребительской корзины внутри ценовой зоны муниципального района (округа) не оказывает влияния на стоимость объектов. |
| 49 | Товарооборот на 1 человека по муниципальным районам (городским округам) | руб./чел. | - | не применялся | Не учитывался, так как объекты недвижимости оценивались в разрезе ценовых зон муниципального района (округа). Уровень товарооборота на 1 человека внутри ценовой зоны муниципального района (округа) не оказывает влияния на стоимость объектов. |
| 50 | Наличие в сельском населенном пункте магазина |  | Наличие либо отсутствие | не применялся | Не учитывался, так как во всех населенных пунктах имеются стационарные магазины, торговые павильоны либо выездные автолавки, в связи с чем Исполнитель не может объективно измерить влияние фактора на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. |
| 51 | Наличие в сельском населенном пункте общеобразовательной школы |  | Наличие либо отсутствие | не применялся | Не учитывался, так как в рамках государственной программы "Развитие образования Вологодской области на 2021 - 2025 годы" оптимизирована система общеобразовательных учреждений для всех населенных пунктов, в связи с чем Исполнитель не может объективно измерить влияние фактора на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. |
| 52 | Расстояние до земельных участков зоны разработки полезных ископаемых | км | Указывается расстояние от границ земельных участков до границы участка разработки полезных ископаемых | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. При этом при проведении массовой оценки Исполнитель не может объективно измерить влияние фактора на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. |
| 53 | Зоны особого режима использования в границах земельных участков |  | Указывается расстояние от границ земельных участков до границ свалок, объектов Минобороны России (военных полигонов), кладбищ и аналогичных объектов | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. При этом при проведении массовой оценки Исполнитель не может объективно измерить влияние фактора на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. |
| 54 | Принадлежность земельного участка к организованной промышленной зоне | км | Указывается расстояние от границ земельных участков до границы ближайшей организованной промышленной зоны | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. При этом при проведении массовой оценки Исполнитель не может объективно измерить влияние фактора на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. |
| 55 | Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), положительно влияющего (влияющих) на стоимость объектов недвижимости | км | К положительно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но положительно влияющие на стоимость объектов недвижимости | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. При этом при проведении массовой оценки Исполнитель не может объективно измерить влияние фактора на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. |
| 56 | Наименование и расстояние от объекта до локального центра(-ов), отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости | км | К отрицательно влияющим факторам могут быть отнесены места, не связанные напрямую с вышеперечисленными факторами, но отрицательно влияющие на стоимость объектов недвижимости, в том числе наличие неорганизованных (хаотичных) свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории. В случае наличия нескольких факторов информация по каждому фактору указывается индивидуально | не применялся | Не учитывался, так как отсутствуют полные и достоверные данные о факторе. При этом при проведении массовой оценки Исполнитель не может объективно измерить влияние фактора на стоимость объекта оценки в каждом конкретном случае. |

**Источники сведений о ценообразующих факторах**

В соответствии с п. 28 Указаний источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам местного самоуправления;

2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки;

3) цифровые топографические планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов и организаций, осуществлявших государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию;

5) источники информации, представленные в информационных системах, примерный перечень которых для целей Указаний приведен в приложении N5 к Указаниям.

Согласно таблице 117 «Обоснование использования (отказа от использования) ценообразующих факторов», информация об источниках сведений о применяемых ценообразующих факторах представлена в таблице 118.

*Таблица 118. Информация об источниках сведений о ценообразующих факторах*

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование ценообразующего фактора | Источник сведений о ценообразующем факторе |
| Назначение | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Наименование | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Вид использования | Сведения ЕГРН |
| Площадь, код | Сведения ЕГРН |
| Количество надземных этажей | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Количество подземных этажей | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Этажность | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Этаж расположения, код | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Материал основных несущих конструкций, код | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Капитальность объекта | Сведения ЕГРН; Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы по уточнению характеристик объекта недвижимости (Приложение №1/1.4.) |
| Описание коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), в том числе их удаленность от земельного участка | Сведения представленные органами местного самоуправления на запросы об инфраструктуре территории (Приложение №1/1.5.) |

Сведения об источниках информации о ценообразующих факторах, по которым обоснован отказ от использования, отсутствуют.

**1.3.5. Обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями**

Основным методическим принципом государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства является совмещение результатов анализа имеющихся данных о сделках с объектами капитального строительства (рыночная информация) с ценообразующими факторами, кадастровая стоимость напрямую зависит от ситуации, складывающейся на рынке объектов недвижимости. Индивидуальные характеристики объектов капитального строительства при определении кадастровой стоимости методом массовой оценки невозможно учесть, поэтому в качестве ценообразующих факторов берутся наиболее крупные, типичные и постоянные признаки, характерные для большого количества объектов (например, площадь объекта, класс конструктивной системы, год постройки объекта, расстояние до административного центра и др.).

Следует отметить, что для каждого вида объекта недвижимости перечень факторов, влияющих на ценообразование, является различным. Из-за различия данных факторов, а также их значений, кадастровая стоимость объектов капитального строительства может отличаться друг от друга.

На основании анализа рынка недвижимости Вологодской области для объектов капитального строительства был разработан состав ценообразующих факторов.

При выборе ценообразующих факторов соблюдались следующие условия и правила:

- факторы, в том числе качественные, должны быть измеряемы;

- алгоритмы определения факторов должны быть реализуемы;

- разработанные алгоритмы должны позволять пересчитать значения кадастровой стоимости после актуализации информации (геоинформационных слоев);

- факторы должны одинаково определяться внутри одной группы объектов по всей территории Вологодской области.

Ниже представлены ценообразующие факторы и описание влияния каждого из них на стоимость объектов капитального строительства.

***1. Факторы местоположения.***

*1.1. Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ*

Близость к центру субъекта оказывает влияние на стоимость объектов капитального строительства в населенных пунктах: чем ближе населенный пункт к центру субъекта, тем прослеживается его лучшая обеспеченность инженерными коммуникациями, культурно-бытовыми объектами, трудовыми резервами, социально-экономическими показателями, которые увеличивают стоимость объектов капитального строительства.

Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, код».

*Таблица 119*

|  |  |
| --- | --- |
| Код ценообразующего фактора | Диапазон расстояния от населенного пункта до столицы субъекта РФ, км |
| 1 | 0-10 |
| 2 | 10-30 |
| 3 | 30-50 |
| 4 | 50-100 |
| 5 | 100-200 |
| 6 | 200-300 |
| 7 | >300 |

*1.2. Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района*

Учитывая значительную площадь территории Вологодской области, а соответственно и удаленность населенных пунктов от столицы субъекта, для прочих населенных пунктов близость к административному центру муниципального района оказывает влияние на стоимость объектов капитального строительства в населенных пунктах: чем ближе населенный пункт к центру муниципального района, тем выше доступность социально-экономической, культурно-бытовой и инженерной инфраструктуры, что увеличивает стоимость объектов капитального строительства.

Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код».

*Таблица 120*

|  |  |
| --- | --- |
| Код ценообразующего фактора | Диапазон расстояния от населенного пункта до центра муниципального района, км |
| 1 | 0-10 |
| 2 | 10-30 |
| 3 | 30-50 |
| 4 | 50-100 |
| 5 | >100 |

***2. Статус населенного пункта***

Цены на объекты капитального строительства, расположенные в населённых пунктах с более высоким статусом или численностью населения значительно выше цен объектов капитального строительства в населённых пунктах с более низким статусом или численностью населения.

Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Статус населенного пункта, код».

*Таблица 121*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код ценообразующего фактора | Статус населенного пункта | Перечень населенных пунктов |
| 1 | Населенные пункты областного значения | г. Вологда, г. Череповец |
| 2 | Населенные пункты в ближайшей окрестности от городов областного значения | Вологодский район, Череповецкий район |
| 3 | Административные городские населенные пункты и поселки городского типа | г. Бабаево, г. Белозерск, г. Великий Устюг, пгт. Вожега, г. Вытегра, г. Грязовец, пгт. Кадуй, г. Кириллов, г. Никольск, г. Сокол, г. Тотьма, г. Устюжна, г. Харовск, пгт. Чагода, пгт. Шексна |
| 4 | Административные сельские населенные пункты | с. им. Бабушкина, с. Липин Бор, с. Верховажье, с. Кичменский Городок, с. Шуйское, с. Нюксеница, с. Сямжа, с. Тарногский Городок, с. Устье |
| 5 | Прочие населенные пункты районов с административными городскими населенными пунктами и поселками городского типа | Бабаевский р-н, Белозерский р-н, Великоустюгский р-н, Верховажский р-н, Вытегорский р-н, Грязовецкий р-н, Кирилловский р-н, Междуреченский р-н, Никольский р-н, Нюксенский р-н, Сокольский р-н, Тарногский р-н, Тотемский р-н, Усть-Кубинский р-н, Устюженский р-н, Харовский р-н, Чагодощенский р-н, Шекснинский р-н |
| 6 | Прочие населенные пункты районов с административными сельскими населенными пунктами | Бабушкинский р-н, Кадуйский р-н, Вожегодский р-н, Кичменгско-Городецкий р-н, Вашкинский р-н, Сямженский р-н, |

***3. Факторы социально-экономического развития.***

*3.1. Численность населения в населенном пункте*

Социальная и инженерная инфраструктура возрастает с численностью населения, наличие предприятий и организаций, где есть возможность занятости, зависит от численности населения в населённом пункте. Таким образом, в населённых пунктах с более высокой численностью населения стоимость объектов капитального строительства больше, чем в населенных пунктах с низкой численностью населения.

Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Численность населения в населенном пункте, код».

*Таблица 122*

|  |  |
| --- | --- |
| Код ценообразующего фактора | Диапазон численности населения, чел |
| 1 | 0-200 |
| 2 | 200-1000 |
| 3 | 1000-5000 |
| 4 | 5000-10000 |
| 5 | 10000-50000 |
| 6 | >50000 |

*3.2. Ценовая зона в пределах населенного пункта*

Результаты оценочного зонирования показали наличие дифференциации стоимости предложений по территории муниципального района, а также в различных районах населенных пунктов, что вызвано культурно-исторической, социально-экономической значимостью, а также эстетической и экологической привлекательностью данных территорий. Стоимость объектов капитального строительства зависит от ценовой зоны, обладающей соответствующим набором характеристик.

Значение ценообразующего фактора стандартизировано в соответствии с выбранными диапазонами, далее используется наименование ценообразующего фактора «Ценовая зона в пределах населенного пункта, код».

*Таблица 123*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код ценообразующего фактора | Диапазон ценовой зоны | Характеристика |
| 1 | 0-20000 руб./кв.м | Ценовая зона представлена объектами капитального строительства, расположенными на окраине городских районных центров, в сельских районных центрах, а также в прочих населенных пунктах. |
| 2 | 20000-40000 руб./кв.м | Ценовая зона представлена объектами капитального строительства, расположенными в административном центре сельских районных центрах, в спальных микрорайонах городских районных центров, в населенных пунктах вблизи городов областного значения (г. Вологда и г. Череповец). |
| 3 | 40000-60000 руб./кв.м | Ценовая зона представлена предложениями к продаже объектов капитального строительства, характеризующихся наиболее выгодным местоположением в культурно-историческом и административном центре городских районных центров и на окраине городов областного значения (г. Вологда и г. Череповец). |
| 4 | 60000-80000 руб./кв.м | Ценовая зона представлена предложениями к продаже объектов капитального строительства, характеризующихся наиболее выгодным местоположением в спальных микрорайонах и около центральной части городов областного значения (г. Вологда и г. Череповец) с развитой инфраструктурой, а также расположением в зонах активного строительства. |
| 5 | более 60000 руб./кв.м | Ценовая зона представлена объектами капитального строительства, расположенными в культурно-историческом и административном центре и в зонах элитной застройки городов областного значения (г. Вологда и г. Череповец) |

**Источники сведений о ценообразующих факторах**

В соответствии с п.28 Указаний источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить в том числе:

1) данные, имеющиеся в распоряжении организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органам местного самоуправления;

2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки;

3) цифровые топографические планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов и организаций, осуществлявших государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию;

5) источники информации, представленные в информационных системах, примерный перечень которых для целей Указаний приведен в приложении N 5 к Указаниям.

Информация об источниках сведений о ценообразующих факторах представлена ниже.

*Таблица 124. Информация об источниках сведений о ценообразующих факторах*

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование ценообразующего фактора | Источник сведений о ценообразующем факторе |
| Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, код | Сведения представлены органами местного самоуправления Вологодской области. (Приложение №1/1.5, Приложение №2/2.1). В случае отсутствия сведений о ценообразующем факторе применяются допущения (см. раздел 1.2.9.4 Отчета). |
| Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код | Сведения представлены органами местного самоуправления Вологодской области. (Приложение №1/1.5, Приложение №2/2.1). В случае отсутствия сведений о ценообразующем факторе применяются допущения (см. раздел 1.2.9.4 Отчета). |
| Статус населенного пункта, код | Сведения представлены органами местного самоуправления Вологодской области. (Приложение №1/1.5, Приложение №2/2.1). |
| Численность населения в населенном пункте, код | Сведения представлены органами местного самоуправления Вологодской области, территориальным органов Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области (Приложение №1/1.5, Приложение №2/2.1). В случае отсутствия сведений о ценообразующем факторе применяются допущения (см. раздел 1.2.9.4 Отчета). |
| Ценовая зона в пределах населенного пункта, код | Результаты оценочного зонирования (Приложение №2/2.1, Приложение №2/2.2). В случае отсутствия сведений о ценообразующем факторе применяются допущения (см. раздел 1.2.9.4 Отчета). |

**1.3.6. Обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки**

При определении кадастровой стоимости Учреждением проведена группировка объектов недвижимости. Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты оценки объединены в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с п. 44 Указаний. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп). В рамках одной группы (подгруппы) использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии сопоставления полученных результатов.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного или доходного.

Вместе с тем п. 48 Указаний определено, что в случае невозможности использования указанных выше методов определения кадастровой стоимости допускается применение методов определения стоимости объектов недвижимости, использование которых должно быть обосновано. При этом также необходимо обосновать использование изложенных в Указаниях методов.

В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости. (п. 54 Указаний).

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

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

**1) метод статистического (регрессионного) моделирования**. Метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки.

В качестве статистической модели оценки, п. 45.1 Указаний, принимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы).

Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:

1. Определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора;

2. Определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель с учетом местоположения объектов недвижимости;

3. Определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов;

4. Определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели;

5. Анализ показателей качества статистической модели.

Согласно п.45.1.1. Указаний, для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, необходимо строить статистические модели с индивидуально определенным для каждого ценообразующего фактора видом функции влияния. Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной:

;

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

;

3) экспоненциальной:

;

, где

Y - модельное значение зависимой переменной;

X1, ..., Xn - ценообразующие факторы объектов недвижимости;

, , ..., - коэффициенты модели.

Анализ качества статистической модели, п.45.1.2. Указаний.

При анализе качества статистической модели проводятся проверки:

- учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;

- обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;

- соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;

- по t-критерию Стьюдента;

- по средней ошибке аппроксимации;

- по коэффициенту детерминации R2;

- по расчетному значению F-критерия Фишера.

Показатели R2, F-критерий Фишера являются второстепенными, не имеющими самостоятельного значения, так как требования к ним выполняются автоматически при выполнении остальных требований.

Выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель должна быть объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладать свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

**2) метод типового (эталонного) объекта недвижимости.** Данный метод применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости. При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость объекта недвижимости в группе (подгруппе) объектов недвижимости, включенных в такую группу (подгруппу) исходя из определенной характеристики (группы характеристик; далее - типовой (эталонный) объект недвижимости). В стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости вносятся корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

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

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

3) проводится типологизация объектов недвижимости;

4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;

5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;

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

(п. 45, п. 45.2 Указаний).

**3) метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).** Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуального расчета вследствие недостатка информации о точном месте нахождения (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования или применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования. (п.45.3. Указаний).

Метод заключается в следующем:

1) определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации);

2) определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости;

3) кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на величину его площади, основной характеристики.

В рамках данного метода средние значения УПКС определяются с учетом известных характеристик объекта недвижимости (в том числе, вида разрешенного использования, местоположения).

Метод применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и индивидуального расчета кадастровой стоимости вследствие отсутствия точной информации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе о его местоположении (п.45 Указаний).

**4) метод индексации прошлых результатов.** Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке. (п.45 Указаний).

Метод индексации прошлых результатов заключается в индексировании значений кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, установленных в результате предыдущей государственной кадастровой оценки.

Метод применяется в случае невозможности применения иных методов сравнительного подхода, предусмотренных Указаниями, для зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, по которым полностью отсутствуют характеристики. В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости допускается использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), а также заключений экспертов, подготовленных в ходе судопроизводства, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости. Индексы рассчитываются самостоятельно на основании соотношения кадастровых стоимостей, полученных по итогам государственных кадастровых оценок, в порядке приоритета: по подгруппе, группе, в целом по виду объектов недвижимости, а также на основании данных рынка недвижимости. (п.45.4., п.54 Указаний)

**Доходный подход** основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости. Доходный подход применяется при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования. (п.44.3 Указаний). В рамках доходного подхода (п.47.1 Указаний) кадастровая стоимость объекта недвижимости может определяться:

1) методом прямой капитализации;

2) 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. Согласно п.47.2 Указаний, реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости. При этом не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.

Доходный подход реализуется в следующей последовательности:

- определяется потенциальный валовой доход, который может приносить объект недвижимости, при этом в качестве величины арендной платы учитываются сведения о величине вероятных затрат, необходимых для аренды объекта недвижимости;

- определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости;

- определяется действительный валовой доход как разница потенциального валового дохода и неплатежей, недозагрузки;

- определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта недвижимости;

- определяется чистый операционный доход как разница действительного валового дохода и операционных расходов;

- полученный результат дисконтируется или капитализируется в зависимости от выбранного метода.

**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. (п.44.2 Указаний).

Моделирование в рамках затратного подхода основано на определении зависимости затрат от удельных показателей затрат на создание (замещение, воспроизводство) аналогичных объектов. (п.46 Указаний).

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим.

Затратный подход не применяется 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).

Обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест в соответствии с группировкой объектов оценки приведено ниже.

**Обоснование моделей оценки кадастровой стоимости**

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки, определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости на основе таких подходов к оценке как: сравнительный, затратный, доходный. Определении кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется на базе построения моделей оценки с использованием одного из подходов: сравнительного, затратного и доходного.

Таблица 125 содержит описание и обоснование выбора подходов, методов и моделей оценки, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

*Таблица 125*

Применение доходного, сравнительного и затратного подходов для определения кадастровой стоимости объектов оценки

| **1\_уровень группировки (вид объекта)** | **2\_уровень группировки (назначение)** | **3\_уровень группировки (сведения об объекте)** | **4\_уровень группировки (аварийность объекта)** | **Функциональная группа** | **Подход** | **Применение** | **Метод** | **Модель** | **Обоснование выбора (подхода, метода)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания | - | - | - | - | Доходный | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Отсутствует информация о структуре и объемно-планировочных решениях помещений внутри объектов для целей определения потенциально валового дохода и затрат на содержание, а также надежных показателей для расчета ставки капитализации (дисконтирования). Сложно выделить бизнес составляющую. |
|  |  |  |  | Сравнительный | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Рынок зданий для каждого функционала недвижимости ограничен и разнороден. Детали состоявшихся сделок – закрытая информации. В цену предложения включена стоимость прав на земельный участок, что вносит существенную погрешность в итоговые расчеты. |
| Нежилое, Жилое | - объект с полными и непротиворечивыми сведениями | - объект пригодный к эксплуатации;  - объект в аварийном состоянии | Группа 1  Группа 2  Группа 3  Группа 4  Группа 5  Группа 6  Группа 7  Группа 8  Группа 9  Группа 10 | Затратный | Использован | Моделирования затрат (сравнительной единицы) | 1. КС = Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта, руб.\* Объем ОО\*Корректировка на различие в объемах\*Корректировка на изменение цен\*Корректировка на сейсмичность\* (1-Совокупный износ)\*(1 +Прибыль предпринимателя);  2. КС = Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта, руб.\* Площадь ОО\*Корректировка на различие в площадях\*Корректировка на изменение цен\*Корректировка на сейсмичность\* (1-Совокупный износ)\*(1 +Прибыль предпринимателя);  3. КС = Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта, руб.\*Корректировка на изменение цен\*Корректировка на сейсмичность\* (1-Совокупный износ)\*(1 +Прибыль предпринимателя) | В соответствии с приложением 6 Указаний оценка зданий осуществляется затратным подходом с учетом допущений. |
| - объект с неполными и противоречивыми сведениями | Группа 9 | КС = Среднее значение УПКС по группе 9 в рамках кадастрового квартала местоположения объекта\*Площадь ОО |
| Сооружения (в том числе с наименованием «комплекс зданий и сооружений») | - | - | - | - | Доходный подход | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Не относятся к классу доход приносящих объектов. |
| - | - | - | - | Сравнительный подход | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Рынок сооружений отсутствует. |
| Нежилое | - объект с полными и непротиворечивыми сведениями | - | Группа 2  Группа 3  Группа 4  Группа 5  Группа 6  Группа 7  Группа 8  Группа 9  Группа 10 | Затратный подход | Использован | Моделирования затрат (сравнительной единицы) | 1. КС = Справочная стоимость 1 ед. изм. основной характеристики\*Основная характеристика ОО\*Корректировка на изменение цен\*(1-Совокупный износ)\*(1+Прибыль предпринимателя); | В соответствии с приложением 6 Указаний оценка сооружений осуществляется затратным подходом с учетом допущений |
| - объект с неполными и противоречивыми сведениями | Группа 9 | 2. КС = Среднее значение УПКС в кадастровом квартале местоположения ОО\*Основная характеристика ОО |
| Объекты незавершенного строительства |  |  |  |  | Доходный подход | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Не относятся к классу доход приносящих объектов |
| - | - | - | - | Сравнительный подход | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Рынок объектов незавершенного строительства отсутствует |
| Нежилое, Жилое | - объект с полными и непротиворечивыми сведениями | - | Группа 1  Группа 2  Группа 3  Группа 4  Группа 5  Группа 6  Группа 7  Группа 8  Группа 9  Группа 10 | Затратный подход | Использован | Моделирования затрат (сравнительной единицы) | 1. КС = Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта, руб.\* Объем ОО\*Корректировка на различие в объемах\*Корректировка на изменение цен\*Корректировка на сейсмичность\*(1-Совокупный износ)\*(1+Прибыль предпринимателя)\*Степень готовности;  2. КС = Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта, руб.\* Площадь ОО\*Корректировка на различие в площадях\*Корректировка на изменение цен\*Корректировка на сейсмичность\* (1-Совокупный износ)\*(1+Прибыль предпринимателя)\*Степень готовности;  3. КС = Справочная стоимость 1 ед. изм. основной характеристики\*Основная характеристика ОО\*Корректировка на изменение цен\*(1-Совокупный износ)\*(1+Прибыль предпринимателя)\*Степень готовности; | В соответствии с п. 44.2 Указаний объекты незавершенного строительства рассчитываются затратным подходом |
| - объект с неполными и противоречивыми сведениями | Группа 9 | КС = Среднее значение УПКС по группе 9 в рамках кадастрового квартала местоположения объекта\*Площадь ОО\*Степень готовности |  |
| Помещения | - | - | - | - | Доходный подход | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Отсутствует информация о назначении, структуре и объемно-планировочных решениях помещений для целей определения потенциально валового дохода потенциально валового дохода и затрат на содержание, а также надежных показателей для расчета ставки капитализации (дисконтирования). |
| Жилое | - объект с полными и непротиворечивыми сведениями | - объект пригодный к эксплуатации | Группа 1  Группа 2  Группа 3  Группа 4  Группа 5  Группа 6  Группа 8 | Сравнительный подход | Использован | Статистического (регрессионного) моделирования | 1. УПКС = (-171284) + exp(12,05478+(-0,002126) \* (Материал основных несущих конструкций, код) + 0,002919 \* (Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код) + (-0,003437) \* (Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код) + (-0,006389) \* (Статус населенного пункта, код) + 0,003691 \* (Численность населения в населенном пункте, код) + 0,078302 \* (Ценовая зона в пределах населенного пункта, код)) \* Корректировка на торг\* Корректировка на площадь \* Корректировка на этаж | Рынок квартир (комнат) достаточно развит, что позволяет использовать метод статистического (регрессионного) моделирования в рамках сравнительного подхода. В соответствии с п. 44.1 Указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами. |
| Жилое | - объект с неполными и противоречивыми сведениями | - объект пригодный к эксплуатации | Группа 1  Группа 2  Группа 5 | Моделирование на основе УПКС | 1. УПКС = Среднее значение УПКС по кадастровому кварталу;  2. УПКС = Среднее значение УПКС по кадастровому району | Рынок квартир (комнат) достаточно развит, при этом отсутствует информация о значении ценообразующих факторов. Невозможно применить метод статистического (регрессионного) моделирования. |
| Нежилое | - | - | - | Сравнительный подход | Не использован | - | - | В цену предложения включена стоимость прав на земельный участок, что вносит существенную погрешность в итоговые расчеты. Сложно выделить бизнес составляющую. |
| Жилое | - объект с полными и непротиворечивыми сведениями | - объект в аварийном состоянии | Группа 1  Группа 5 | Затратный подход. | Использован | Моделирование затрат (сравнительной единицы) | 1. КС = УПКС родительского объекта\*Площадь ОО | Указания не содержат прямого указания о применяемых подходах для оценки помещений. Помещения не являются объектом рыночного оборота. В соответствии с п. 46.1 Указаний помещения могут быть рассчитаны затратным подходом. |
| Нежилое | - объект с полными и непротиворечивыми сведениями | - объект пригодный к эксплуатации;  - объект в аварийном состоянии | Группа 1  Группа 2  Группа 3  Группа 4  Группа 5  Группа 6  Группа 7  Группа 8  Группа 9  Группа 10 | КС = УПКС родительского объекта (объекта-аналога)\*Поправка на этаж\*Площадь ОО | Указания не содержат прямого указания о применяемых подходах для оценки помещений. В соответствии с п. 46.1 Указаний помещения могут быть рассчитаны затратным подходом. |
| - объект с неполными и противоречивыми сведениями | Группа 1  Группа 2  Группа 3  Группа 4  Группа 5  Группа 6  Группа 7  Группа 8  Группа 9  Группа 10 | 1. КС = Среднее значение УПКС по коду объекта в кадастровом квартале местоположения ОО\*Поправка на этаж\*Площадь ОО;  2. КС = Среднее значение УПКС по коду объекта в кадастровом округе местоположения ОО\*Поправка на этаж\*Площадь ОО;  3. КС = Среднее значение УПКС по коду объекта в кадастровом районе местоположения ОО\*Поправка на этаж\*Площадь ОО |
| Машино-места | - | - | - | - | Доходный подход | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Не относятся к классу доход приносящих объектов. |
| - | - | - | - | Сравнительный подход | Не применялся. Отказ от использования | - | - | Рынок машино-мест не развит в малых городах, что не позволяет использовать сравнительный подход. |
| Нежилое | - объект с полными и непротиворечивыми сведениями | - объект пригодный к эксплуатации | Группа 1  Группа 3 | Затратный подход | Использован | Моделирования затрат (сравнительной единицы) | 1. КС = УПКС родительского объекта (объекта-аналога)\*Площадь ОО | Указания не содержат прямого указания о применяемых подходах для оценки машино-мест. В соответствии с п. 46.1 Указаний машино-места могут быть рассчитаны затратным подходом. |

**1.3.6.1. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом**

**Метод статистического (регрессионного) моделирования**

Для определения кадастровой стоимости жилых помещений Исполнителем применялся метод статистического (регрессионного) моделирования, основанный на построении статистической (регрессионной) модели оценки. Метод моделирования предполагает построение связи между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ценообразующими факторами в качестве математической зависимости – функции.

Для моделирования использовалось специальное программное обеспечение STATISTICA 13.3. В целях построения качественной статистической (регрессионной) модели расчета кадастровой стоимости проводится статистический анализ рыночной информации на предмет ее достаточности и репрезентативности. Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости.

В результате анализа собранной рыночной информации о продаже жилых помещений (квартир) отнесенных к сегменту рынка «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)», Исполнителем установлено, что сегмент рынка жилых помещений (квартир и комнат), в наибольшей степени развит, и собранная информация отвечает критериям однозначности и достоверности. Репрезентативная выборка аналогов составила 13117 объявлений о продаже объектов недвижимости, расположенных на территории Вологодской области.

Согласно п. 44.1. Указаний сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости. Таким образом, для расчета кадастровой стоимости жилых помещений, расположенных в населенных пунктах, Исполнителем применялся метод статистического (регрессионного) моделирования, основанный на построении статистической (регрессионной) модели оценки. Для сформированной группы объектов недвижимости осуществляется построение статистической (регрессионной) модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования.

Состав ценообразующих факторов определяется на основе примерного перечня ценообразующих факторов, предусмотренного Указаниями, и анализа информации о рынке недвижимости Вологодской области.

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической (регрессионной) модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным.

Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов недвижимости на основе экспертного мнения.

Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения статистической (регрессионной) модели тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости.

Для построения статистической (регрессионной) модели выбор ценообразующих факторов осуществляется исходя из следующего:

- корректность направления влияния ценообразующего фактора. Например, для факторов: «Площадь, код», «Материал основных несущих конструкций, код», «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код», «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, код» существует обратная взаимосвязь (т.е. чем больше величина кодированного значения данного фактора, тем ниже стоимость);

- в статистическую модель включаются ценообразующие факторы с высоким влиянием. Выбор ценообразующего фактора основан на анализе актуального рынка недвижимости и математического анализа.

Таким образом, при построении модели преимущество отдавалось ценообразующим факторам, характеризующим рынок объекта недвижимости и ценообразующим факторам, характеризующим местоположение и социально-экономическое окружение объекта недвижимости, а также учитывалась корректность направления влияния ценообразующего фактора (прямая или обратная).

Для построения модели расчета кадастровой стоимости жилых помещений по результатам экспертного анализа выбраны следующие стандартизированные ценообразующие факторы:

1. Площадь, код.

2. Этаж расположения, код.

3. Материал основных несущих конструкций, код.

4. Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код.

5. Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, код.

6. Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код.

7. Статус населенного пункта, код.

8. Численность населения в населенном пункте, код.

9. Ценовая зона в пределах населенного пункта, код.

Для определения величины влияния факторов на удельный показатель рыночной стоимости объектов недвижимости используется коэффициент корреляции. Коэффициент корреляции принимает значение от -1 до 0, если связь обратная, и от 0 до +1, если связь прямая. Для описания значения величин коэффициента корреляции применяется следующая таблица:

*Таблица 126*

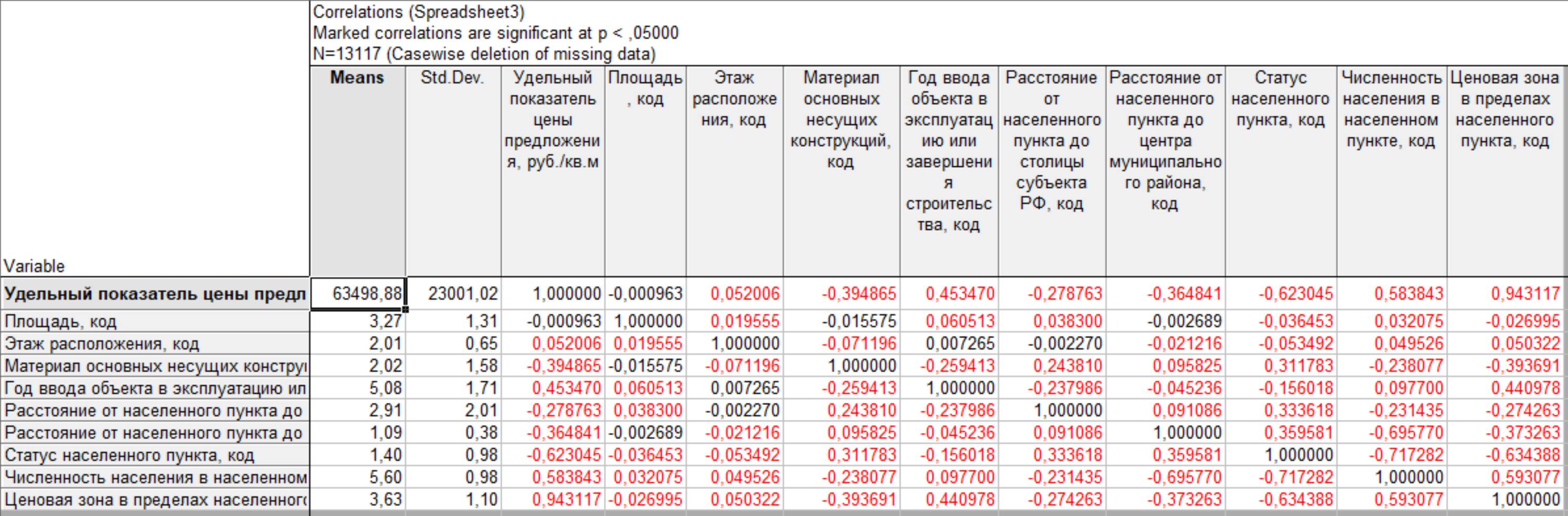
|  |  |
| --- | --- |
| Абсолютная величина коэффициента корреляции | Характер связи |
| до 0,2 | Практически отсутствует, слабая |
| 0,2 - 0,3 | Умеренная |
| 0,3 - 0,5 | Заметная |
| 0,5 - 0,7 | Сильная |
| 0,7 - 0,99 | Очень сильная |

Как правило, показателем высокого влияния является высокое значение коэффициента значимости. При этом низкий показатель коэффициента значимости может свидетельствовать о наличии нелинейной зависимости.

Величины коэффициентов корреляции для исследуемой выборочной совокупности определены при помощи программного обеспечения STATISTICA 13.3.

На рисунке 68 представлены значения коэффициентов корреляции, отражающие статистическую взаимосвязь ценообразующих факторов с удельным показателем рыночной цены объектов недвижимости.

*Рисунок 68. Результаты корреляционного анализа*



Анализ данных показал, что все факторы значимы и имеют разную тесноту связи от слабой до очень сильной. Так на фактор «Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м» слабо влияет фактор «Этаж расположения, код» (0,05) и связь практически отсутствует по фактору «Площадь, код» (0,009).

Умеренная теснота связи между фактором «Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м» и «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, код» (-0,28).

Заметная теснота связи между фактором «Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м» и факторами «Материал основных несущих конструкций, код» (-0,39), «Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код» (0,45), «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код» (-0,36),

Сильная зависимость между фактором «Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м» и факторами «Статус населенного пункта, код» (-0,62), «Численность населения в населенном пункте, код» (0,58). Очень сильная зависимость между фактором «Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м» и «Ценовая зона в пределах населенного пункта, код» (0,94) обусловлена результатами оценочного зонирования территории Вологодской области.

Поскольку по результатам анализа выявлено, что между фактором «Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м» и «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, код» (-0,28) умеренная теснота связи, фактором «Этаж расположения, код» (0,05) связь слабая, фактором «Площадь, код» (0,009), практически отсутствует корреляционная связь, данные факторы целесообразно исключить при построении модели.

Следующим этапом определения кадастровой стоимости объектов оценки является построение и анализ статистических моделей расчета кадастровой стоимости.

Цель построения моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости каждого вида использования (далее - модель расчета) состоит в получении статистически значимой и качественной модели расчета для каждой группы объектов недвижимости.

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов.

Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:

1) линейной:

,

2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов):

,

3) экспоненциальной:

,

где Y – модельное значение зависимой переменной;

X1,…,Xn - ценообразующие факторы объектов недвижимости;

а0, а1…аn – коэффициенты модели;

В соответствии с п. 45.1.2. Методических указаний для каждой статистической модели проводился анализ качества, который включал в себя следующие процедуры:

1. Учет всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости.

2. Обоснованность знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов.

3. Соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графического отображения) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.

4. По t-критерию Стьюдента.

t-критерий Стьюдента используется для оценки статистической значимости коэффициентов регрессии коэффициента корреляции**,** который рассчитывается по формуле:



где P - значение параметра;

Sp – стандартное отклонение параметра.

Рассчитанное значение критерия Стьюдента сравнивают с его табличным значением при выбранной доверительной вероятности (как правило,0.95) и числе степеней свободы N-k-1, где N-число точек, k – число переменных в регрессионном уравнении.

Если вычисленное значение tpасчетное выше, чем tтабличное, то коэффициент регрессии является значимым сданной доверительной вероятностью. В противном случае есть основания для исключения соответствующей переменной из регрессионной модели.

5. По средней ошибке аппроксимации.

Проверка адекватности уравнения регрессии (модели) осуществляется с помощью средней ошибки аппроксимации, величина которой на больших выборках не должна превышать 30% (максимально допустимое значение).

Определяется средняя ошибка аппроксимации по формуле:

,

где: Yi – рыночная цена 1 кв. м i-го объекта недвижимости,

Yri – модельная стоимость 1 кв. м i-го объекта недвижимости,

n– количество объектов в рассматриваемой выборке.

В эконометрических задачах точность воспроизведения регрессионной моделью рыночных данных считается высокой при средней ошибке аппроксимации (средней относительной погрешности) 5-7%, хорошей - при 7-12%, удовлетворительной - 12-30%, неудовлетворительной - свыше 30%.

6. По коэффициенту детерминации R2.

R2 – коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле:

,

где - модельная оценка величины Yi, а Ycp – средняя рыночная стоимость объектов недвижимости. Как правило, приведенный коэффициент детерминации не должен быть меньше 0,6.

7. По расчетному значению F-критерия Фишера.

Осуществляется проверка статистической значимости моделей. Статистическая значимость модели определяется с использованием следующей формулы (критерия Фишера):

,

где N – количество объектов в выборке,

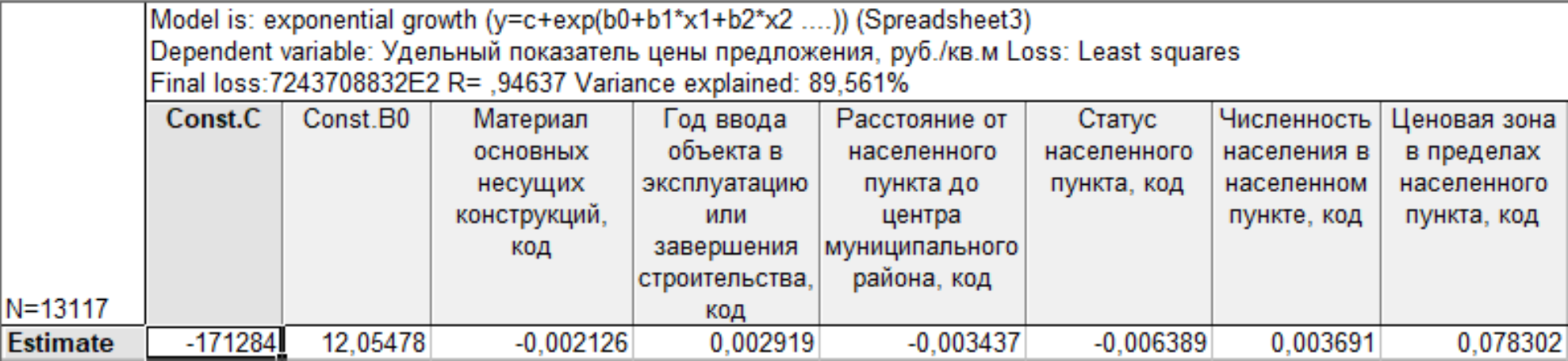
m – количество ценообразующих факторов, используемых в построенной модели

Модель считается статистически значимой, если найденное значение F–критерия (Fрасч) превышает пороговое значение Fкрα; m, N-m-1 (Fтабл) при заданном уровне значимости α=0,05. Статистически незначимая модель удаляется из последующего рассмотрения.

Построение статистической (регрессионной) модели расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости по группе объектов недвижимости осуществляется в программном продукте STATISTICA 13.3.

Для определения кадастровой стоимости для сформированной группы объектов недвижимости осуществляется построение статистической (регрессионной) модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования. Учитывая нелинейный характер большинства зависимостей на больших пространственных рынках, по результатам анализа полученных моделей, для расчета кадастровой стоимости жилых помещений выбрана экспоненциальная модель (Рисунок 69).

*Рисунок 69. Результаты регрессионного анализа*



**Анализ качества статистической (регрессионной) модели**

1. В модели учтены все потенциально влияющие ценообразующие факторы, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости.

2. Знаки при коэффициентах статистического уравнения соответствуют характеру влияния ценообразующих факторов.

3. Вид функции влияния каждого ценообразующего фактора соответствует характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.

4. По t-критерию Стьюдента.

При анализе построенной модели получили следующие данные:

tасчетное = 196,3072; tтабличное = 1,9601

Поскольку tрасчетное >tтабличное, то делаем вывод о статистической значимости факторов модели.

5. По средней ошибке аппроксимации.

При анализе построенной модели получили следующие данные средней ошибки аппроксимации:

*Аср* = 1323,8989/13117 = 0,1009 = 10,09%

Поскольку средняя ошибка аппроксимации меньше 12%, то данное уравнение можно использовать в качестве регрессии.

6. По коэффициенту детерминации R2

Одной из наиболее эффективных оценок значимости уравнения регрессии является коэффициент детерминации. Он характеризует степень выраженности связи между переменными. При анализе построенной модели получили следующие данные коэффициента детерминации: R2= 0,8956

В силу определения R2 принимает значения между 0 и 1, . Чем ближе R2 к единице, тем лучше регрессия аппроксимирует эмпирические данные, тем теснее наблюдения примыкают к линии регрессии. Полученная модель на 90% объясняет изменение стоимости под влиянием включенных в модель факторных переменных.

7. По расчетному значению F-критерия Фишера

При анализе построенной модели, получили следующие значения:

Fрасчетное = 38536,5346; Fтабличное = 2,0993

Поскольку Fрасчетное> Fтабличное, то коэффициент детерминации статистически значим, взаимосвязь между переменными имеется. Найденная оценка уравнения регрессии статистически надежна.

Таким образом, выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель является объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладает свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

В результате аппроксимации ценовой информации выявлено, что зависимость удельных цен жилых помещений от значений факторов имеет следующий вид:

УПКС = (-171284) + exp(12,05478+(-0,002126) \* (Материал основных несущих конструкций, код) + 0,002919 \* (Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код) + (-0,003437) \* (Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код) + (-0,006389) \* (Статус населенного пункта, код) + 0,003691 \* (Численность населения в населенном пункте, код) + 0,078302 \*(Ценовая зона в пределах населенного пункта, код))

Основание натурального логарифма в представленной модели для определения кадастровой стоимости принято в размере *e=2,71828.*

***Корректировка на торг***

Поскольку стоимость объектов-аналогов, использованных при построении модели является ценой предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Однако информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для построения модели Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты. Однако для определения кадастровой стоимости при использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Для определения значения скидки на торг Исполнитель воспользовался результатами исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (statrielt.ru) - «Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023 года» (Приложение №5.)

Согласно данному исследованию, скидка на торг для квартир находится в диапазоне от 6 % (нижняя граница) до 9% (верхняя граница), в зависимости от площади объекта недвижимости.

*Значения скидки на торг для квартир*

*Таблица 127*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **При продаже объектов** | **Нижняя граница** | **Верхняя граница** | **Среднее значение по РФ** | **Б**  **группа** | **В**  **группа** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,89 | 0,97 | **0,94** | **0,94** | **0,92** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,87 | 0,98 | **0,94** | **0,94** | **0,92** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 0,88 | 0,96 | **0,93** | **0,93** | **0,91** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 0,82 | 0,96 | **0,91** | **0,91** | **0,88** |

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Бгруппу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Учитывая результаты анализа рынка квартир, для жилых помещений величина корректировки на условия рынка принимается на среднем уровне в зависимости от площади объекта недвижимости для г. Вологды и г. Череповца по группе Б, для прочих населенных пунктов по группе В.

Следовательно, расчетное значение удельного показателя кадастровой стоимости необходимо скорректировать на значения корректировки на торг представленное в следующей таблице:

*Значения скидки на торг для квартир, расположенных на территории региона*

*Таблица 128*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **При продаже объектов** | **Перечень населенных пунктов** | **Код ценообразующего фактора «Статус населенного пункта, код»** | **Корректировка на торг** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | г. Вологда,  г. Череповец | **1** | **0,94** |
| Прочие населенные пункты | **2,3,4,5,6** | **0,92** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | г. Вологда,  г. Череповец | **1** | **0,94** |
| Прочие населенные пункты | **2,3,4,5,6** | **0,92** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | г. Вологда,  г. Череповец | **1** | **0,93** |
| Прочие населенные пункты | **2,3,4,5,6** | **0,91** |
| Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | г. Вологда,  г. Череповец | **1** | **0,91** |
| Прочие населенные пункты | **2,3,4,5,6** | **0,88** |

Таким образом в расчетной модели корректировка на торг определяется согласно значению площади объекта недвижимости и значению ценообразующего фактора «Статус населенного пункта, код».

***Корректировка на площадь***

В соответствии с п. 45 Методических указаний, при невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки, а также при наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки.

Поскольку ценообразующий фактор «Площадь, код» был исключен из модели, но имеет влияние на стоимость объекта недвижимости по результатам анализа рынка, Исполнителем вводятся соответствующие корректировки.

Для определения значения корректировки на площадь Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, во главе с Лейфером Л.А. В рамках данного исследования приняли участие эксперты-оценщики, в том числе из Вологодской области. Следовательно, среднее значение полученной коллективной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости[[5]](#footnote-6) (Приложение №5).

Согласно данному исследованию, а также анализу рынка корректирующий коэффициент на площадь вводится для жилых помещений площадью более 30 кв.м. Учитывая, что в рамках модели получается среднее значение удельного показателя относительно ценобразуещего фактора, корректировка на площадь составляет:

*Таблица 129*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Площадь, кв.м. | Код ценообразующего фактора «Площадь, код» | Корректировка на площадь |
| Объект оценки | <30 | 1 | 1,00 |
| 30-50 | 2,3 | 0,93 |
| 50-90 | 4,5 | 0,87 |
| >90 | 6,7 | 0,85 |

Таким образом в расчетной модели корректировка на площадь определяется согласно значению ценообразующего фактора «Площадь, код».

***Корректировка на этаж***

В соответствии с п. 45 Методических указаний, при невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки, а также при наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки.

Поскольку ценообразующий фактор «Этаж расположения, код» был исключен из модели, но имеет влияние на стоимость объекта недвижимости по результатам анализа рынка, Исполнителем вводятся соответствующие корректировки.

Для определения значения корректировки на этаж Исполнитель воспользовался результатами исследования Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, во главе с Лейфером Л.А. В рамках данного исследования приняли участие эксперты-оценщики, в том числе из Вологодской области. Следовательно, среднее значение полученной коллективной оценки может быть применено для соответствующего сегмента рынка недвижимости[[6]](#footnote-7) (Приложение №5).

Согласно данному исследованию, корректирующий коэффициент на этаж расположения вводится для жилых помещений относительно помещений, расположенных на среднем этаже. Учитывая, что в рамках модели получается среднее значение удельного показателя относительно ценнобразуещего фактора, корректировка на этаж расположения составляет:

*Таблица 130*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Этаж расположения | Код ценообразующего фактора «Этаж расположения, код» | Корректировка на этаж |
| Объект оценки | первый | 1 | 0,92 |
| средний | 2 | 1,00 |
| последний | 3 | 0,98 |

Таким образом в расчетной модели корректировка на этаж определяется согласно значению ценообразующего фактора «Этаж расположения, код».

Расчетная модель отражающая зависимость удельных показателей кадастровой стоимости жилых помещений (квартир), отнесенных к сегменту рынка «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» от значений факторов имеет следующий вид:

УПКС = (-171284) + exp(12,05478+(-0,002126) \* (Материал основных несущих конструкций, код) + 0,002919 \* (Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код) + (-0,003437) \* (Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код) + (-0,006389) \* (Статус населенного пункта, код) + 0,003691 \* (Численность населения в населенном пункте, код) + 0,078302 \*( Ценовая зона в пределах населенного пункта, код))\*Корректировка на торг\* Корректировка на площадь \* Корректировка на этаж

Исходные данные ценообразующих факторов, использованная модель расчета и полученные результаты кадастровой стоимости жилых помещений отображены в Приложениях к Отчету (Приложение №2/2.1/2.1.2 Сравнительный, Приложение №2/2.3/2.3.2 Сравнительный).

**Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС)**

В соответствии с п. 45.3 Указаний метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуального расчета вследствие недостатка информации о точном месте нахождения (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования или применения метода типового (эталонного) объекта недвижимости.

Для определения кадастровой стоимости жилых помещений при отсутствии значения ценообразующих факторов «Площадь, код»; «Этаж расположения, код»; «Материал основных несущих конструкций, код»; «Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код»; «Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код»; «Статус населенного пункта, код»; «Численность населения в населенном пункте, код»; «Ценовая зона в пределах населенного пункта, код» применялись результаты расчетов удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе средневзвешенных значений по кадастровым кварталам, а также удельных показателей кадастровой стоимости по районам в случает отсутствия расчетного значения по кадастровым кварталам.

Результаты расчета удельных показателей кадастровой стоимости жилых помещений, по кадастровым кварталам и районам отнесенных представлены в Приложение №2/2.3/2.3.2 Сравнительный.

**1.3.6.2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости затратным подходом**

Особенность (отличие от сравнительного и доходного подходов) затратного подхода заключается в том, что каждый показатель в рамках затратного подхода требует выбора и обоснования своего метода оценки.

В рамках затратного подхода использованы следующие методы:

- Метод сравнительной единицы. Метод основан на известных данных о стоимости строительства единицы аналогичного объекта. Учитывая значительный объем накопленной в стране статистической информации метод позволяет получить точную оценку стоимости объекта (в рамках данной работы – затрат на замещение).

- Метод моделирования величины физического износа исходя из эффективного возраста объекта оценки.

**Метод сравнительной единицы**

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

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

Стоимость объекта капитального строительства в данном методе определяется выражением:

Сокс = З \* (1 + ПП) \* (1-Иф) \* (1-Уф) \* (1-Уэ) , где

Сокс – стоимость объекта капитального строительства, руб.;

З – затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКС, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя, в долях от затрат на создание ОКС;

Иф – физический износ, в долях от затрат на создание ОКС;

Уф – функциональное устаревание, в долях от затрат на создание ОКС;

Уэ – экономическое устаревание, в долях от затрат на создание ОКС.

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 стоимости объекта капитального строительства используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, НЦС и справочники оценщика «КО-ИНВЕСТ».

Таким образом, для расчета затрат, необходимых для замещения объектов, в данном Отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе:

- определение суммы затрат на строительство оцениваемого объекта недвижимости;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение величины износа и устареваний;

- определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

***Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) ОКС***

Согласно п. 46.2 Методических указаний затраты на замещение представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение нового современного эквивалентного объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Затраты на воспроизводство представляют собой расчетную оценку затрат на сооружение или приобретение точной копии объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Затраты на строительство (воспроизводство, замещение) объектов недвижимости рассчитываются на основе сметных нормативов строительства, то есть на основе государственных, отраслевых, территориальных, фирменных или индивидуальных сметных нормативов, образующих систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, с применением утвержденных индексов цен в строительстве на строительно-монтажные работы, применяемых в сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства, и коэффициентов перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Методическими указаниями при проведении расчетов возможно использовать государственные справочники сметной стоимости строительства, в том числе:

- укрупненных нормативов цен строительства (НЦС);

- укрупненных показателей сметной стоимости (УПСС);

- укрупненных показателей сметной стоимости реставрационно-восстановительных работ по памятникам истории и культуры (СУПСС-87).

Допускается использование справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС) при условии введения поправочных коэффициентов, помимо коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства из цен 1969 года в цены на дату определения кадастровой стоимости, на изменение структуры накладных расходов в строительстве, возможных отчислений, связанных со страхованием строительных рисков, и прочих поправок, отражающих изменение в сметном нормировании в строительстве по отношению к году издания справочника.

В рамках проведения расчетов работники, осуществляющие определение кадастровой стоимости, использовали справочники укрупненных показателей стоимости строительства (КО-ИНВЕСТ) и сборники укрупненных нормативов цены строительства (НЦС).

***Справочники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ***

Принимая решение о выборе справочников серии «Справочник оценщика», опубликованных компанией КО-ИНВЕСТ, работниками бюджетного учреждения, осуществляющими определение кадастровой стоимости, приняты во внимание особенности проведения оценки в части количества и качества имеющейся в распоряжении информации об объектах оценки.

В ходе расчета стоимости оцениваемых объектов были использованы следующие справочники КО-ИНВЕСТ:

- Жилые дома 2018 г.;

- Общественные здания 2018 г.;

- Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2018 г.;

- Магистральные сети и транспорт 2018 г.;

- Промышленные здания 2018 г.;

- Промышленные сооружения 2018 г.;

- Складские здания и сооружения 2018 г.;

- Сооружения городской инфраструктуры 2017 г;

- Благоустройство территорий 2018 г.;

Представленная в справочниках информация предназначается для использования при определении стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов.

При подготовке справочников использованы проектно-сметные материалы по типовым и индивидуальным проектам зданий, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, укрупненные показатели стоимости строительства, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве.

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости воспроизводства (замещения) объектов основываются на основе проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении двадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом.

По данным составителей Справочника: «Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.».

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

- накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ – в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;

- усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1,7-10,12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, затраты на проектные и изыскательские работы, сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты, авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают стоимость строительства объектов подсобного и вспомогательного назначения.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями КО-ИНВЕСТ, оценка данными справочниками предполагает следующую последовательность действий:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;

- определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;

- подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;

- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;

- расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;

- произведение расчета стоимости объекта.

***Сборники укрупненных нормативов цены строительства (НЦС)***

Укрупненные нормативы цены строительства предназначены для планирования инвестиций (капитальных вложений), оценки эффективности использования средств, направляемых на капитальные вложения, и подготовки технико-экономических показателей в задании на проектирование объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета.

Показатели НЦС разработаны для объектов капитального строительства, отвечающих градостроительным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к современным объектам, и обеспечивающих оптимальный уровень комфорта.

Показатели НЦС разработаны на основе ресурсно-технологических моделей, в основу которых положена проектная документация по объектам-представителям, имеющая положительное заключение экспертизы и разработанная в соответствии с действующими на момент разработки НЦС строительными и противопожарными нормами, санитарно-эпидемиологическими правилами и иными обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Показатели НЦС рассчитаны для отдельно стоящего здания без учета стоимости прочих объектов, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку (трансформаторные подстанции, котельные, насосные станции и т.п.).

В показателях НЦС учтены затраты на возведение конструктивных элементов, обеспечивающих доступ к объекту маломобильных групп населения.

Стоимость строительства наружных инженерных сетей и благоустройства территории должна учитываться дополнительно.

В показателях НЦС учтена вся номенклатура затрат, которые предусматриваются действующими нормативными документами для выполнения основных, вспомогательных и сопутствующих этапов работ для строительства объекта в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами.

Показатели НЦС учитывают стоимость следующих видов работ и затрат:

- общестроительные работы;

- внутренние санитарно-технические работы;

- внутренние электромонтажные работы;

- работы по устройству внутренних сетей связи, сигнализации и систем безопасности;

- работы по монтажу инженерного и технологического оборудования, стоимость инженерного и технологического оборудования, а также мебели и инвентаря;

- устройство пандусов, обеспечивающих доступ к объекту маломобильных групп населения;

- пусконаладочные работы;

- затраты на строительство временных зданий и сооружений;

- дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время;

- затраты связанные с проведением строительного контроля;

- затраты на проектные и изыскательские работы, экспертизу проектной документации;

- резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

Оплата труда рабочих-строителей и рабочих, управляющих строительными машинами, включает в себя все виды выплат и вознаграждений, входящих в фонд оплаты труда.

Показателями НЦС не учтены и при необходимости могут учитываться дополнительно:

- прочие затраты подрядных организаций, не относящиеся к строительно-монтажным работам (командировочные расходы, перевозка рабочих, затраты по содержанию вахтовых поселков);

- плата за землю и земельный налог в период строительства;

- плата за подключение к внешним инженерным сетям;

- компенсационные выплаты, связанные с подготовкой территории строительства (снос ранее существующих зданий, обследовательские работы сносимых сооружений, перенос инженерных сетей и т.д.), вертикальная планировка, водозащитные и противофильтрационные мероприятия, а также дополнительные затраты, возникающие в особых условиях строительства (в удаленных от существующей инфраструктуры населенных пунктах, а также в стесненных условиях производства работ);

- затраты, не учтенные в сметных нормативах на строительство титульных временных зданий и сооружений и др.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями НЦС, оценка данными справочниками предполагает следующую последовательность действий:

- определение конструктивных особенностей объекта оценки;

- подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой и техническими характеристиками;

- определение и расчет необходимых параметров, подлежащих корректировке;

- произведение расчета стоимости объекта.

***Определение группы капитальности и класса конструктивной системы объектов оценки***

При расчете объектов оценки были выделены подгруппы оцениваемых объектов по группам капитальности и классам конструктивных систем в зависимости от материала ограждающих конструкций (материала стен) согласно Методическим указаниям.

В связи с тем, что в перечне объектов оценки содержится множество вариантов наименования материала стен, работниками бюджетного учреждения, осуществившими определение кадастровой стоимости, сведения о материале стен приведены к единообразному виду по классу конструктивных систем и группе капитальности

Полная классификация конструктивных систем КО-ИНВЕСТ приведена ниже в таблице ниже:

*Таблица 131*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ЗДАНИЯ | | | |
| Основной материал ограждающих конструкций | Основной материал несущих конструкций | | Класс конструктивной системы |
| Кирпич | Железобетон, сталь, кирпич | | КС-1 |
| Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки | Железобетон, сталь | | КС-1а |
| Кирпич | Древесина | | КС-2 |
| Железобетон | Железобетон в бескаркасных системах | | КС-3 |
| Железобетон | Железобетон в каркасных системах | | КС-4 |
| Железобетон | Сталь | | КС-5 |
| Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов | Железобетон, сталь (кроме ЛСТК) | | КС-6 |
| Стекло, светопрозрачные материалы | Железобетон, сталь (кроме ЛСТК) | | КС-6а |
| Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов | ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции) | | КС-6б |
| Древесина | Древесина и другие конструктивные  материалы | | КС-7 |
| СООРУЖЕНИЯ | | | |
| с преимущественным применением: | | Класс конструктивной системы | |
| нерудных материалов и бетона | | КС-8 | |
| полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс | | КС-8а | |
| монолитного железобетона | | КС-9 | |
| сборного железобетона | | КС-10 | |
| конструкционной стали | | КС-11 | |
| стальных труб | | КС-12 | |
| древесины | | КС-13 | |
| кабелей и проводов | | КС-14 | |
| ВЕТРОЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ УСТАНОВКИ | | | |
| Описание | Дополнительные параметры | | Класс конструктивной системы |
| Ветроэнергетические установки | мощностью 1 кВт | | КС-511 |
| Ветроэнергетические установки | мощностью от 2 до 5 кВт | | КС-512 |
| Ветроэнергетические установки | мощностью 10 кВт и более | | КС-513 |
| АВТОЗАПРАВОЧНЫЕ СТАНЦИИ | | | |
| Описание | | Класс конструктивной системы | |
| Здание АЗС | | КС-520 | |
| Навесные группы | | КС-520 | |
| Резервуары и резервуарное оборудование | | КС-521 | |
| Топливо-раздаточные колонки с островком (всасывающего и напорного типа) | | КС-522, КС-523 | |
| Информационное оборудование (стелы, знаки, указатели) | | КС-524 | |
| Эксплуатационное оборудование (стационарные пылесосы самообслуживания, посты подкачки шин, флагштоки, контейнеры для песка, проб и отходов и пр.) | | КС-525 | |
| Автоматизированные системы управления АЗС | | КС-526 | |
| Наружные сети и благоустройство (включая электроснабжение и наружное освещение, генератор дизельный, водопровод, бытовая канализация, нефтеуловители, асфальтовое покрытие, газоны, септики) | | КС-527 | |
| КЛАССЫ КС ДЛЯ СЛОЖНЫХ КОМПЛЕКСНЫХ РАБОТ | | | |
| Виды работ | | Класс конструктивной системы | |
| Благоустройство прилегающей территории (озеленение) | | КС-15 | |
| Культуртехнические работы и рекультивация (корчевание пней, удаление камней, глубокая обработка (25-30 см), удобрение, посев трав | | КС-17 | |

***Определение класса качества***

Для сборников УПВС и НЦС определение класса качества не предусмотрено, для данных справочников определение удельного показателя кадастровой стоимости определялось в соответствии с группой капитальности (определением конструктивных особенностей объекта), функциональным назначением и техническими характеристиками.

Для сборников КО-ИНВЕСТ качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

* MINIMUM (M) (малобюджетный);
* ECONOM (E) (экономичный);
* STANDARD (S) (средний);
* PREMIUM (P) (улучшенный);
* DE LUXE (L) (люкс).
* Без указания

Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочнике отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, используемых в каркасах перекрытий, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру. Группировка строительных аналогов по классам качества приведена в таблице ниже

*Таблица 132*

|  | Код аналога | Класс качества |
| --- | --- | --- |
|  | ruЖ3.04.001.1819 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.1863 | ECONOM |
|  | ruБ3.02.003.0082 | STANDART |
|  | ruЖ3.04.001.1823 | ECONOM |
|  | ruБ3.02.001.0004 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.2182 | ECONOM |
|  | ruБ3.02.003.0004 | ECONOM |
|  | ruО3.08.000.0033 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.2179 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.001.0503 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0114 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0004 | STANDART |
|  | ruЖ3.04.001.2186 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0111 | STANDART |
|  | ruС3.19.000.0016 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0118 | STANDART |
|  | ruБ3.02.003.0058 | STANDART |
|  | ruЖ3.04.001.2202 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0008 | STANDART |
|  | ruП3.19.000.0060 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.2198 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.1764 | ECONOM |
|  | ruБ3.02.011.0019 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0122 | STANDART |
|  | ruС3.19.000.0032 | STANDART |
|  | ruБ3.02.003.0028 | ECONOM |
|  | ruО3.08.000.0015 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.001.0327 | ECONOM |
|  | ruС3.08.000.0010 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0178 | STANDART |
|  | ruО3.04.000.0214 | ECONOM |
|  | ruО3.08.000.0030 | ECONOM |
|  | ruА3.01.007.0085 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.2194 | ECONOM |
|  | ruО3.10.000.0020 | ECONOM |
|  | ruБ3.02.001.0005 | PREMIUM |
|  | ruС3.19.000.0094 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.2190 | ECONOM |
|  | ruП3.08.000.0114 | ECONOM |
|  | ruО3.06.000.0086 | STANDART |
|  | ruО3.05.000.0025 | ECONOM |
|  | ruП3.08.000.0150 | ECONOM |
|  | ruМ4.01.005.0006 | ECONOM |
|  | ruМ4.01.005.0008 | ECONOM |
|  | ruИ3.03.004.0002 | ECONOM |
|  | ruП3.19.0000071 | ECONOM |
|  | ruС3.19.000.0031 | PREMIUM |
|  | ruЖ3.01.001.0012 | STANDART |
|  | ruА3.07.034.0272 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0172 | STANDART |
|  | ruЖ3.04.001.2427 | STANDART |
|  | ruЖ3.02.001.0331 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0175 | STANDART |
|  | ruО3.10.000.0102 | ECONOM |
|  | ruО3.03.000.0006 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0126 | STANDART |
|  | ruП3.13.000.0134 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0138 | STANDART |
|  | ruО3.10.000.0126 | STANDART |
|  | ruЖ3.03.001.1726 | STANDART |
|  | ruП3.19.000.0076 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.001.0246 | STANDART |
|  | ruО3.04.000.0076 | ECONOM |
|  | ruЖ3.03.001.1507 | STANDART |
|  | ruО3.05.000.0007 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0138 | STANDART |
|  | ruЖ3.02.002.0767 | STANDART |
|  | ruА3.07.034.0260 | ECONOM |
|  | ruО3.09.000.0126 | ECONOM |
|  | ruС4.01.000.0086 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.1827 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.001.0509 | STANDART |
|  | ruО3.08.000.0070 | ECONOM |
|  | ruА3.01.007.0063 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0149 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.1831 | ECONOM |
|  | ruП3.19.000.0069 | ECONOM |
|  | ruП3.01.000.0035 | ECONOM |
|  | ruБ3.02.006.0007 | ECONOM |
|  | ruО3.09.000.0141 | STANDART |
|  | ruБ3.08.003.0002 | ECONOM |
|  | ruО3.04.000.0240 | ECONOM |
|  | ruО3.04.000.0206 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0163 | ECONOM |
|  | ruО3.04.000.0079 | ECONOM |
|  | ruА3.01.021.0233 | ECONOM |
|  | ruО3.08.000.0046 | ECONOM |
|  | ruН7.01.010.0084 | Без указания |
|  | ruО3.06.000.0058 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.001.0294 | ECONOM |
|  | ruО3.01.000.0054 | ECONOM |
|  | ruО3.08.000.0066 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0020 | STANDART |
|  | ruС3.08.000.0013 | ECONOM |
|  | ruО3.04.000.0234 | ECONOM |
|  | ruА3.07.034.0269 | ECONOM |
|  | ruМ4.02.006.0002 | ECONOM |
|  | ruП3.03.000.0109 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0143 | ECONOM |
|  | ruИ3.01.002.0002 | Без указания |
|  | ruA3.03.013.0089 | ECONOM |
|  | ruА3.07.034.0268 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.001.0266 | STANDART |
|  | ruА3.01.021.0298 | ECONOM |
|  | ruА3.01.026.0368 | ECONOM |
|  | ruО3.06.000.0037 | ECONOM |
|  | ruО3.05.000.0043 | ECONOM |
|  | ruО3.07.000.0063 | ECONOM |
|  | ruА3.01.004.0025 | ECONOM |
|  | ruС3.19.000.0144 | ECONOM |
|  | ruО3.06.000.0061 | ECONOM |
|  | ruП3.19.000.0003 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0190 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0032 | STANDART |
|  | ruМ4.04.011.0012 | ECONOM |
|  | ruП3.08.000.0124 | ECONOM |
|  | ruА3.02.008.0026 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.1839 | ECONOM |
|  | ruБ3.08.004.0007 | Без указания |
|  | ruО3.08.000.0092 | ECONOM |
|  | ruО3.10.000.0014 | ECONOM |
|  | ruМ4.02.006.0005 | ECONOM |
|  | ruО3.07.000.0054 | ECONOM |
|  | ruП3.03.000.0045 | ECONOM |
|  | ruП3.13.000.0104 | ECONOM |
|  | ru.И4.03.005.0003 | ECONOM |
|  | НЦС81-02-02-2017 | Без указания |
|  | ruО3.04.000.0213 | ECONOM |
|  | ruП3.01.000.0003 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0129 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0130 | STANDART |
|  | ruИ3.07.004.0012 | Без указания |
|  | ruП3.01.000.0059 | ECONOM |
|  | ruП3.03.000.0102 | ECONOM |
|  | ruИ4.02.003.0005 | Без указания |
|  | ruО3.02.000.0132 | STANDART |
|  | ruА3.01.024.0327 | ECONOM |
|  | ruО3.09.000.0019 | STANDART |
|  | ruО3.05.000.0022 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0016 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0181 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0184 | STANDART |
|  | ruП3.13.000.0288 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.002.0575 | STANDART |
|  | ruП3.08.000.0244 | ECONOM |
|  | ruА3.07.005.0057 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.1835 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0014 | STANDART |
|  | ruП3.07.000.0459 | ECONOM |
|  | ruО3.06.000.0002 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0054 | STANDART |
|  | ruС4.01.000.0121 | ECONOM |
|  | ruП3.08.000.0376 | ECONOM |
|  | ruО3.04.000.0221 | ECONOM |
|  | ruЖ3.03.001.1732 | STANDART |
|  | ruП3.15.000.0076 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.002.0569 | STANDART |
|  | ruП3.05.000.0005 | STANDART |
|  | ruО3.07.000.0052 | ECONOM |
|  | ruА3.03.040.0186 | ECONOM |
|  | ruА3.03.020.0121 | ECONOM |
|  | ruП3.08.000.0144 | ECONOM |
|  | ruА3.03.032.0165 | ECONOM |
|  | ruО3.04.000.0222 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.2430 | STANDART |
|  | ruА3.08.015.0494 | ECONOM |
|  | ruА3.07.011.0082 | ECONOM |
|  | ruО3.06.000.0042 | ECONOM |
|  | ruМ4.01.001.0003 | ECONOM |
|  | ruО3.07.000.0005 | STANDART |
|  | ruЖ3.02.001.0397 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0024 | STANDART |
|  | ruБ3.08.004.0001 | ECONOM |
|  | ruО3.09.000.0022 | ECONOM |
|  | ruП3.11.000.0018 | ECONOM |
|  | ruО3.08.000.0099 | STANDART |
|  | ruО3.04.000.0197 | ECONOM |
|  | ruС4.01.000.0085 | ECONOM |
|  | ruС3.19.000.0143 | ECONOM |
|  | ruО3.07.000.0013 | STANDART |
|  | ruЖ3.04.001.2436 | STANDART |
|  | ruЖ3.04.001.1843 | ECONOM |
|  | ruН7.01.000.0016 | ECONOM |
|  | ruО3.01.000.0159 | ECONOM |
|  | ruЖ3.02.002.0587 | STANDART |
|  | ruО3.09.000.0005 | STANDART |
|  | ruБ3.04.002.0002 | ECONOM |
|  | ruП3.08.000.0154 | ECONOM |
|  | ruП3.14.000.0042 | ECONOM |
|  | ruА3.07.033.0239 | ECONOM |
|  | ruМ3.05.007.0017 | Без указания |
|  | ruО3.08.000.0105 | STANDART |
|  | ruИ3.01.002.0001 | Без указания |
|  | ruИ3.01.003.0041 | Без указания |
|  | ruБ3.02.014.0006 | PREMIUM |
|  | ruП3.19.000.0024 | ECONOM |
|  | ruИ3.09.001.0173 | Без указания |
|  | ruО3.07.000.0067 | ECONOM |
|  | ruО3.06.000.0043 | ECONOM |
|  | ruБ3.01.005.0001 | Без указания |
|  | ruМ4.03.014.0001 | ECONOM |
|  | ruА3.01.018.0208 | ECONOM |
|  | ruЖ3.01.001.0170 | STANDART |
|  | ruА3.01.004.0021 | ECONOM |
|  | ruО3.01.000.0062 | ECONOM |
|  | ruМ4.04.003.0002 | ECONOM |
|  | ruС3.19.000.0128 | STANDART |
|  | ruО3.05.000.0061 | STANDART |
|  | ruО3.08.000.0096 | STANDART |
|  | ruО3.04.000.0208 | ECONOM |
|  | ruМ4.04.004.0003 | ECONOM |
|  | ruБ3.02.014.0010 | ECONOM |
|  | ruО3.04.000.0207 | ECONOM |
|  | ruО3.03.000.0003 | ECONOM |
|  | ruО3.07.000.0101 | STANDART |
|  | ruН7.01.010.0215 | ECONOM |
|  | ruИ3.08.001.0018 | Без указания |
|  | ruО3.02.000.0161 | ECONOM |
|  | ruО3.07.000.0102 | STANDART |
|  | ruА3.07.021.0168 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0134 | STANDART |
|  | ruН7.01.005.0006 | ECONOM |
|  | ruБ3.05.002.0011 | Без указания |
|  | ruО3.04.000.0062 | ECONOM |
|  | ruБ3.01.010.0001 | ECONOM |
|  | ruО3.03.000.0004 | ECONOM |
|  | ruЖ3.04.001.1817 | ECONOM |
|  | ruН7.01.022.0005 | ECONOM |
|  | ruП3.04.000.0264 | ECONOM |
|  | ruО3.07.000.0006 | STANDART |
|  | ruЖ3.01.001.0187 | STANDART |
|  | ruЖ3.04.001.2451 | STANDART |
|  | ruА3.03.046.0300 | ECONOM |
|  | ruА3.02.009.0003 | ECONOM |
|  | ruО3.02.000.0076 | STANDART |
|  | ruО3.06.000.0084 | STANDART |
|  | ruА3.04.009.0163 | ECONOM |
|  | ruА3.03.041.0203 | ECONOM |
|  | ruА3.01.014.0166 | ECONOM |
|  | ruА3.03.041.0210 | ECONOM |
|  | ruО3.07.000.0009 | STANDART |
|  | ruМ4.02.006.0003 | ECONOM |
|  | ruО3.06.000.0088 | STANDART |
|  | ruМ3.06.005.0081 | Без указания |
| ruИ3.09.001.0173 | | Без указания |
| ruИ3.06.010.0132 | | Без указания |
| ruМ3.01.001.0004 | | Без указания |
| ruИ3.07.050.0217 | | Без указания |
| ruИ3.07.051.0263 | | Без указания |
| ruМ3.06.015.0073 | | Без указания |
| ruИ3.08.001.0004 | | Без указания |
| ruБ3.03.004.0004 | | Без указания |
| ruБ3.00.005.0006 | | Без указания |
| ruМ3.06.038.0130 | | Без указания |
| ruМ3.02.022.0001 | | Без указания |
| ruИ3.07.045.0001 | | Без указания |
| ruН7.01.010.0209 | | Без указания |
| ruИ3.05.002.0009 | | Без указания |
| ruМ3.04.067.0019 | | Без указания |
| ruА3.08.019.0531 | | Без указания |
| ruИ3.07.017.0006 | | Без указания |
| ruМ3.07.006.0034 | | Без указания |
| ruМ3.01.005.0002 | | Без указания |
| ruИ3.07.046.0005 | | Без указания |
| ruИ3.02.008.0004 | | Без указания |
| ruБ3.06.008.0002 | | Без указания |
| ruО3.09.000.0125 | | STANDART |
| ruЖ3.02.003.0806 | | ECONOM |
| ruБ3.03.004.0004 | | Без указания |
| ruИ3.02.003.0005 | | Без указания |
| ruА3.08.012.0186 | | ECONOM |
| ruИ3.07.010.0009 | | Без указания |
| ruИ3.07.051.0080(0131) | | Без указания |
| ruН7.01.022.0154 | | ECONOM |
| ruИ3.07.010.0011 | | Без указания |
| ruО3.03.000.0001 | | ECONOM |
| ruМ4.01.009.0002 | | ECONOM |
| ruБ3.01.013.0002 | | Без указания |
| ruО5.08.000.0007 | | ECONOM |
| ruН7.01.023.0005 | | ECONOM |

***Выбор аналогов***

Выбор объектов-аналогов был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением.

При отсутствии равнозначных к применению расценок справочника расчет затрат на создание проводился по ближайшему объекту-аналогу с проведением дополнительных корректировок на класс КС

***Определение строительного объема зданий***

Общий строительный объем можно рассчитать по формуле:

*V = So*\**hпр,* где

So –площадь здания

hпр - приведенная высота объектов оценки.

Приведенная высота объектов оценки определялась в соответствии с требованиями следующих нормативных актов:

* СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
* СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
* СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные". "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html)
* СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные", п. 6.2
* СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3
* СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
* СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей"; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г.
* СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4
* СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
* СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5
* ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8
* СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 44.1330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
* СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8
* СНиП 31-03-2001 "Производственные здания"
* СНиП 31-03-2001 "Производственные здания", п.5.1
* СП 106.13330.2012 "Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и сооружения", п.5.3
* СП 56.13330.2011 "Производственные здания"
* СП 41-101-95 "Проектирование тепловых пунктов", п.2.21; стандарт ОАО РАО "ЕЭС России" СТО 17330282.27060003-2008 "Тепловые пункты и тепловые сети", п.5.24
* СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 58.13330.2012 "Гидротехнические сооружения"
* СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3
* СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.8.8
* Классификация складских зданий, интернет-источники
* СП 109.13330.2012 "Холодильники", п.5.4
* ВНТП 11-85 "Ведомственные нормы технологического проектирования авиационно-технических баз в аэропортах", Прил.3
* РД-АПК 1.10.07.01 Методические рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6
* СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.2
* СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1
* СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3
* СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.3, п.3.1.2
* СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2; СП 158.13330.2014, "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3
* МДС 31-9.2003 "Православные храмы и комплексы. Пособие по проектированию и строительству (к СП 31-103-99 ""Здания, сооружения и комплексы православных храмов")
* МДС 31-10.2004
* СП 118.13330.2012 "Общественные здания"
* СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2
* Методические рекомендации по проектированию бань и банно-оздоровительных комплексов, утв. Приказом Комитета РФ по муниципальному хоз-ву от 30.12.1993 г., №88
* МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3
* СП 120.13330.2012 "Метрополитены"
* СП 88.13330.2014 "Защитные сооружения гражданской обороны", п.5.2.2
* СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6; СП 43.13330.2012 "Сооружения промышленных предприятий", п.5.2
* СНиП 31-04-2001 "Складские здания", п.5.7; СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п.7.3

В таблице ниже представлены высоты этажей и подвалов при наличии в соответствии с вышеперечисленными нормативными актами в разрезе кодов расчета видов использования

*Таблица 133*

| **КРВИ** | **Высота этажа, м** | **Высота подвала, м** | **Источник информации** |
| --- | --- | --- | --- |
| 0100 | 2,7 | 2,1 | Среднее значение по 1 группе |
| 0101 | 2,5 | 2,1 | СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0102 | 2,5 | 2,1 | СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0103 | 2,7 | 2,1 | СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html) |
| 0104 | 2,7 | 2,1 | СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html) |
| 0105 | 3 | 2,1 | СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html) |
| 0106 | 3 | 2,1 | СП 54.13330-2016 "Здания жилые многоквартирные"; СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html) |
| 0200 | 2,5 | 2,1 | Среднее значение по 0201, 0202, 0203, 0204, 0206 |
| 0201 | 2,7 | 2,1 | СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные". "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html) |
| 0202 | 2,5 | 2,1 | СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные", п. 6.2 |
| 0203 | 2,5 | 2,1 | СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные", п. 6.2 |
| 0204 | 2,7 | 2,1 | СП 55.13330.2016 "Дома жилые одноквартирные". "Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)" (http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klassu.html) |
| 0206 | 2,2 | 2 | СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3 |
| 0207 | 2 | 2 | СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3 |
| 0300 | 2,2 | 2,1 | по 0301, 0304 |
| 0301 | 2,2 | 2,1 | СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
| 0302 | 2,4 | 2,1 | СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
| 0303 | 2,4 | 2,1 | СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
| 0304 | 2,2 | 2,2 | СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей"; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
| 0305 | 2,4 | 2,1 | СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
| 0306 | 2,4 | 2,1 | СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
| 0307 | 2,4 | 2,1 | СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей", п.5.1.20; Пособие для проектирования "Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам" М: АО "ЦНИИПРОМЗДАНИЙ" 1998 г. |
| 0309 | 4,2 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4 |
| 0310 | 4,2 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания", п.5.4 |
| 0400 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0401 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0402 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0403 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0404 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0405 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0406 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0407 | 3,6 | 2,1 | ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8 |
| 0408 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0409 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0410 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 44.1330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0411 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0412 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0413 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0500 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0501 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0502 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0503 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0504 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0505 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0506 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0507 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0508 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5; СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные", п.5.8 |
| 0509 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0510 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0511 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0512 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0513 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0514 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0515 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0516 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0600 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0601 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0602 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0603 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0604 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0605 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0606 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0607 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0608 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0609 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0700 | 3 | 2,1 | СНиП 31-03-2001 "Производственные здания" |
| 0701 | 2,2 | 2,1 | СНиП 31-03-2001 "Производственные здания", п.5.1 |
| 0702 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0703 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0704 | 3 | 2,1 | СНиП 31-03-2001 "Производственные здания" |
| 0705 | 2,4 | 2,1 | СП 106.13330.2012 "Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и сооружения", п.5.3 |
| 0706 | 4 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0707 | 3 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0708 | 3 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0709 | 3 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0710 | 3 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0711 | 4,2 | 3,6 | СП 41-101-95 "Проектирование тепловых пунктов", п.2.21; стандарт ОАО РАО "ЕЭС России" СТО 17330282.27060003-2008 "Тепловые пункты и тепловые сети", п.5.24 |
| 0712 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0713 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0714 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0715 | 3 | 3 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 58.13330.2012 "Гидротехнические сооружения" |
| 0716 | 3 | 3 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 58.13330.2012 "Гидротехнические сооружения" |
| 0717 | 2,7 | 2,1 | СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0718 | 2,7 | 2,1 | СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.15.7; СП 56.13330.2011 "Производственные здания"; СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0719 | 2,1 | 2,1 | СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", п.8.8 |
| 0720 | 3 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0721 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0722 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0723 | 3 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0724 | 3 | 3 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0725 | 3 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0726 | 3 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0727 | 3 | 2,1 | Классификация складских зданий, интернет-источники |
| 0728 | 4,2 | 2,1 | СП 109.13330.2012 "Холодильники", п.5.4 |
| 0729 | 4 | 2,1 | СП 56.13330.2011 "Производственные здания" |
| 0730 | 3,6 | 2,1 | ОНТП 01-91, РД 3107938-0176-91 Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта, Приложение 2 Таб.8 |
| 0731 | 4,2 | 2,1 | ВНТП 11-85 "Ведомственные нормы технологического проектирования авиационно-технических баз в аэропортах", Прил.3 |
| 0732 | 3 | 2,1 | Классификация складских зданий, интернет-источники |
| 0800 | 2,4 | 2,1 | Минимум по группе 8 |
| 0801 | 2,4 | 2,1 | РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6 |
| 0802 | 2,4 | 2,1 | РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6 |
| 0803 | 2,7 | 2,1 | РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов", п.5.5.6 |
| 0804 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0805 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0806 | 4 | 2,1 | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.2 |
| 0807 | 4 | 2,1 | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.2 |
| 0808 | 5 | 2,1 | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1 |
| 0809 | 8 | 2,1 | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.1, п.3.2, Табл.3.1 |
| 0810 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0811 | 4,2 | 2,1 | СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3 |
| 0812 | 6 | 2,1 | СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы", ч.3, п.3.1.2 |
| 0813 | 4,2 | 2,1 | СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2; СП 158.13330.2014, "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3 |
| 0814 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0815 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0816 | 4 | 2,1 | МДС 31-9.2003 "Православные храмы и комплексы. Пособие по проектированию и строительству (к СП 31-103-99 ""Здания, сооружения и комплексы православных храмов") |
| 0817 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0818 | 3,3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0819 | 3,3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0820 | 3,3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0821 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0822 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0823 | 3,3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0824 | 3,3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0825 | 3 | 2,1 | СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования", таб.6.3 |
| 0826 | 2,5 | 2,1 | МДС 31-10.2004 |
| 0827 | 2,5 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания" |
| 0828 | 5,4 | 2,1 | СП 31-113-2004 "Бассейны для плавания", п.4.1.2 |
| 0829 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0830 | 3 | 2,1 | Методические рекомендации по проектированию бань и банно-оздоровительных комплексов, утв. Приказом Комитета РФ по муниц.хоз-ву от 30.12.1993 г., №88 |
| 0831 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0832 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0833 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0834 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0835 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0836 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0837 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0838 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0839 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0840 | 3 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0841 | 3 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0842 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0843 | 2,7 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 0844 | 3,6 | 2,1 | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
| 0845 | 3,6 | 2,1 | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
| 0846 | 3,6 | 2,1 | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
| 0847 | 3,6 | 2,1 | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
| 0848 | 3,6 | 2,1 | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
| 0849 | 3,5 | 2,1 | СП 120.13330.2012 "Метрополитены" |
| 0850 | 3,6 | 2,1 | МДС 32-1.2000 "Проектирование вокзалов", п.5.6.3 |
| 0851 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0852 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0900 | 2,1 | 2,1 | Среднее по 0901-0905 |
| 0901 | 2,15 | 2,1 | СП 88.13330.2014 "Защитные сооружения гражданской обороны", п.5.2.2 |
| 0902 | 1,6 | 2,1 | СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п. 7.3 |
| 0903 | 2,1 | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.6; СП 43.13330.2012 "Сооружения промышленных предприятий", п.5.2 |
| 0904 | 2 | 2,1 | СНиП 31-04-2001 "Складские здания", п.5.7; СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения", п.7.3 |
| 0905 | 2,4 | 2,1 | РД-АПК 1.10.07.01 Методич.рекомендации по технологическому проектированию ветеринарных объектов для животноводческих, звероводческих, птицеводческих предприятий и крестьянских объектов, п.5.5.6 |
| 0906 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |
| 0907 | 2,7 | 2,1 | СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания", п.4.3 |

***Описание коэффициентов, используемых в расчетах, для справочников КО-ИНВЕСТ***

***1. Корректирующий коэффициент, учитывающий изменение цен на дату определения кадастровой стоимости относительно даты издания справочников и регион строительства.***

Для сборников КО-ИНВЕСТ 2017 г. корректирующий коэффициент определялся на основании данных межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №106 за 4 квартал 2018 года и составил:

*Таблица 134*

|  |  |
| --- | --- |
| **Класс конструктивной системы** | **на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2017 г.** |
| КС-1 | 1,026 |
| КС-1А | 0,910 |
| КС-2 | 1,006 |
| КС-3 | 0,915 |
| КС-4 | 0,960 |
| КС-5 | 0,958 |
| КС-6 | 0,988 |
| КС-6А | 1,004 |
| КС-6Б | 0,981 |
| КС-7 | 0,977 |
| КС-8 | 0,931 |
| КС-8А | 0,967 |
| КС-9 | 1,000 |
| КС-10 | 0,908 |
| КС-11 | 1,059 |
| КС-12 | 0,936 |
| КС-13 | 0,977 |
| КС-14 | 0,942 |
| КС-15 | 0,934 |
| КС-17 | 0,890 |

Для сборников КО-ИНВЕСТ 2018 г. корректирующий коэффициент определялся на основании данных межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 106 за 4 квартал 2018 года и составил:

*Таблица 135*

|  |  |
| --- | --- |
| **Класс конструктивной системы** | **на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г.** |
| КС-1 | 0,915 |
| КС-1А | 0,796 |
| КС-2 | 0,852 |
| КС-3 | 0,848 |
| КС-4 | 0,830 |
| КС-5 | 0,836 |
| КС-6 | 0,846 |
| КС-6А | 0,875 |
| КС-6Б | 0,863 |
| КС-7 | 0,810 |
| КС-8 | 0,815 |
| КС-9 | 0,891 |
| КС-10 | 0,794 |
| КС-11 | 0,915 |
| КС-12 | 0,818 |
| КС-13 | 0,869 |
| КС-14 | 0,795 |
| КС-15 | 0,779 |
| КС-17 | 0,702 |

Корректирующий коэффициент, учитывающий изменение цен на дату определения кадастровой стоимости 01.01.2023 г. относительно даты 01.01.2019 г. («Индексы цен в строительстве» № 106 за 4 квартал 2018 года) определялся по данным индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства.

*Таблица 136*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **п.п.** | **Наименование** | **Среднее значение индекса по объектам строительства** | **Источник** | **Ссылка** |
| 1 | Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства, определяемых с применением территориальных единичных расценок Вологодской области на IV квартал 2018 года | 7,37 | Письмо Минстроя России от 10 октября 2018 г. № 41343-ЛС/09 «О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2018 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» | https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/17430// |
| 2 | Индексы изменения сметной стоимости строительства на II квартал 2021 года | 8,62 | Письмо Минстроя России от 04.05.2021 № 18410-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ» | https://depstroy.gov35.ru/upload/iblock/80f/nc2ktf0cpvvq9f3j2ywdz5t6wy3nqkul/Индексы%202%20кв.%202021%20года.pdf |
| 3 | Индексы цен производителей на внутреннем рынке на III квартал 2021 года | 1,0223 | Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов | https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\_socialno\_ekonomicheskogo\_razvitiya/prognoz\_socialno\_ekonomicheskogo\_razvitiya\_rf\_na\_2022\_god\_i\_na\_planovyy\_period\_2023\_i\_2024\_godov.html |
| 4 | Индексы изменения сметной стоимости строительства на III квартал 2021 года | 8,81 | Расчетное значение (п.2 \* п.3) | - |
| 5 | Индексы изменения сметной стоимости строительства на II квартал 2021 года | 6,18 | Письмо Минстроя России от 02.08.2021 № 31891-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» | [https://depstroy.gov35.ru/upload/iblock/4c2/02hvasfiztt32oc6ggorilv0u692lvkn/Индексы%20изменения%20сметной%20стоимости%203%20кв.%202021%20года.pdf](https://depstroy.gov35.ru/upload/iblock/4c2/02hvasfiztt32oc6ggorilv0u692lvkn/Индексы изменения сметной стоимости 3 кв. 2021 года.pdf) |
| 6 | Индексы изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2022 года | 7,34 | Письмо Минстроя России от 29.11.2022 № 63817-ИФ/09«О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2022 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ» | https://depstroy.gov35.ru/upload/iblock/583/v8mbmu86h915da8kenrezup4meol3j6s/Индексы%20изменения%20сметной%20стоимости%20на%204%20кв.%202022года\_.pdf |
| 7 | **Корректирующий коэффициент, учитывающий изменение цен на дату определения кадастровой стоимости 01.01.2023 г. относительно даты 01.01.2019 г.** | **1,4201** | **Расчетное значение (п.4./п.1 \* п.6/п.5)** | **-** |

Корректирующий коэффициент, учитывающий изменение цен на дату определения кадастровой стоимости 01.01.2023 г. для сборников КО-ИНВЕСТ 2017 г. и 2018 г. составит:

*Таблица 137*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Класс конструктивной системы** | **на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2017 г.** | **на 01.01.2023 г. по сравнению с 01.01.2018 г.** |
| КС-1 | 1,3332 | 1,2994 |
| КС-1А | 1,0287 | 1,1304 |
| КС-2 | 1,2172 | 1,2099 |
| КС-3 | 1,1018 | 1,2042 |
| КС-4 | 1,1316 | 1,1787 |
| КС-5 | 1,1373 | 1,1872 |
| КС-6 | 1,1870 | 1,2014 |
| КС-6А | 1,2476 | 1,2426 |
| КС-6Б | 1,2022 | 1,2255 |
| КС-7 | 1,2057 | 1,2341 |
| КС-8 | 1,0709 | 1,1503 |
| КС-9 | 1,2653 | 1,2653 |
| КС-10 | 1,0239 | 1,1276 |
| КС-11 | 1,3761 | 1,2994 |
| КС-12 | 1,0870 | 1,1616 |
| КС-13 | 1,2057 | 1,2341 |
| КС-14 | 1,0635 | 1,1290 |
| КС-15 | 1,0333 | 1,1063 |
| КС-17 | 0,8872 | 0,9969 |

***2. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм)***определялся на основании данных сборника КО-ИНВЕСТ по формуле:

, где

αj, αc- коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

*Таблица 138*

|  |  |
| --- | --- |
| **Сейсмичность в баллах** | **α** |
| 6 | 1.00 |
| 7 | 1.04 |
| 8 | 1.05 |
| 9 | 1.08 |
| 10 | 1.09 |

***3. Коэффициент на различие в объеме (V, м3) или площади (S, м2)*** между оцениваемым зданием V0, S0 соответственно и ближайшим параметром из справочника КО-ИНВЕСТ Vспр, Sспр определялся с помощью коэффициентов таблицы, приведенной ниже:

*Таблица 139*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Поправки** | | | |
| **на разницу в объеме** | | **на разницу в площади** | |
| **Vo/Vспр** | **Ко** | **So/Sспр** | **Ко** |
| 0.10-0.29 | 1.22 | 0.25-0.49 | 1.20 |
| 0.30-0.49 | 1.20 | 0.50-0.85 | 1.10 |
| 0.50-0.70 | 1.16 | 0.86-1.15 | 1.00 |
| 0.71-1.30 | 1.00 | 1.16-1.50 | 0.95 |
| 1.31-2.00 | 0.87 | 1.51-2.00 | 0.93 |

***4. Поправки на различие в конструктивных элементах***

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.

Корректировки рассчитываются на основании стоимостных коэффициентов, публикуемых в отдельном унифицированном Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»). В таблице ниже представлены корректировки к стоимости несущих конструкций объектов-аналогов для разных конструктивных систем

*Таблица 140*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Корректировка к стоимости стен** | КС-1 | КС-2 | КС-3 | КС-4 | КС-5 | КС-6 | КС-7 |
| КС-1 | 1 | 1 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,23 | 0,73 |
| КС-2 | 1 | 1 | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,23 | 0,73 |
| КС-3 | 1,19 | 1,19 | 1 | 1 | 1 | 0,28 | 0,88 |
| КС-4 | 1,19 | 1,19 | 1 | 1 | 1 | 0,28 | 0,88 |
| КС-5 | 1,19 | 1,19 | 1 | 1 | 1 | 0,28 | 0,88 |
| КС-6 | 4,28 | 4,28 | 3,58 | 3,58 | 3,58 | 1 | 3,14 |
| КС-7 | 1,36 | 1,36 | 1,14 | 1,14 | 1,14 | 0,32 | 1 |

***Оценка объектов незавершенного строительства в рамках затратного подхода***

При оценке ОНС такие объекты недвижимости оцениваются как объекты недвижимости, введенные 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.

***Оценка встроенных и встроено-пристроенных помещений в рамках затратного подхода***

Согласно п. 46,8 Методических указаний при оценке затратным подходом помещений в зданиях и сооружениях рекомендуется производить расчет стоимости здания или сооружения, частью которого является помещение, на основе доли площади, строительного объема, относящихся к данным помещениям в общей площади, строительном объеме здания или сооружения. При этом в рамках затратного подхода дальнейшие корректировки на занимаемый этаж, видовые характеристики, тип входа и прочее не проводятся, за исключением помещений, расположенных в подвальных этажах зданий, и (или) отличающихся по виду использования.

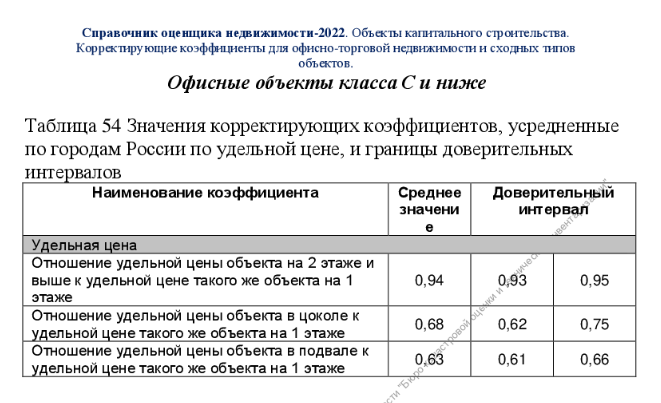
Таким образом, при расчете кадастровой стоимости встроенных помещений были внесены следующие поправки:

1. ***Определение поправки на расположение встроенного помещения в здании***

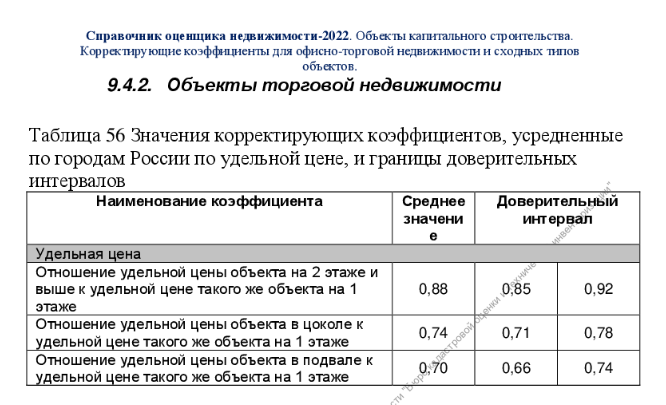
Данные поправки определялись на основании следующих справочников:

1. Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов.
2. Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.

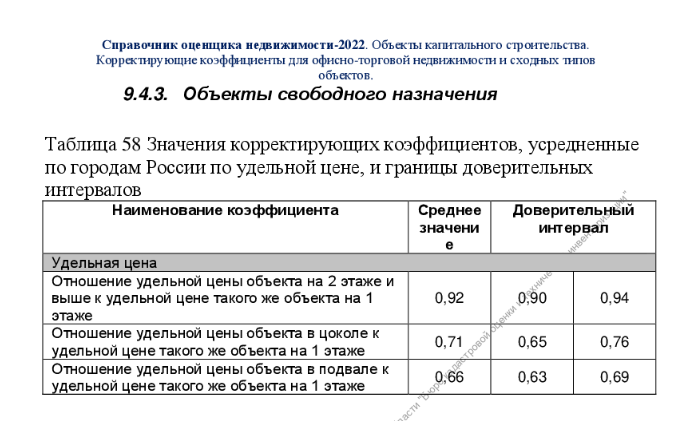
*Рисунок 70*



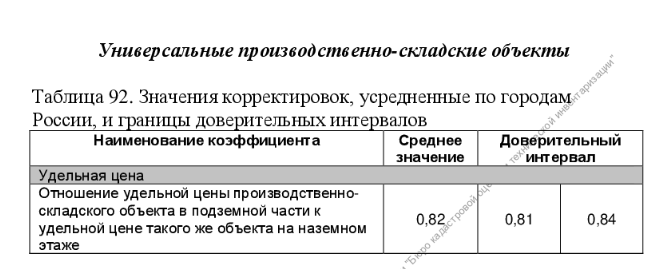
*Рисунок 71*



*Рисунок 72*



*Рисунок 73*



По результатам обработки Перечня в графе «этаж расположения помещения» выявлены следующие варианты:

* 1-й этаж
* выше первого
* 1-й этаж и выше
* подвальный этаж
* цокольный этаж
* 1-й этаж и подвальный
* 1-й этаж и цокольный
* 1-й этаж, подвальный и выше
* цокольный и подвальный

Таким образом для введения поправки для нескольких типов этаже принималось среднее арифметическое значение вышеуказанных корректировок. Размеры корректировок приведены в таблице ниже.

*Таблица 141*

| Тип наименования этажа | Группа ОКС | Размер корректировки |
| --- | --- | --- |
| выше 1 | 1,4 | 0,88 |
| 1 | 1,00 |
| 1 и подвал | 0,85 |
| 1 и выше | 0,94 |
| цоколь | 0,74 |
| подвал | 0,70 |
| 1 и подвал и выше | 0,86 |
| 1 и цоколь | 0,87 |
| цоколь и подвал | 0,72 |
| Тип наименования этажа | Группа ОКС | Размер корректировки |
| выше 1 | 6,8 | 0,94 |
| 1 | 1,00 |
| 1 и подвал | 0,82 |
| 1 и выше | 0,97 |
| цоколь | 0,68 |
| подвал | 0,63 |
| 1 и подвал и выше | 0,86 |
| 1 и цоколь | 0,84 |
| цоколь и подвал | 0,66 |
| Тип наименования этажа | Группа ОКС | Размер корректировки |
| выше 1 | 3,7 | 1,00 |
| 1 | 1,00 |
| 1 и подвал | 0,91 |
| 1 и выше | 1,00 |
| цоколь | 0,82 |
| подвал | 0,82 |
| 1 и подвал и выше | 0,94 |
| 1 и цоколь | 0,91 |
| цоколь и подвал | 0,82 |
| Тип наименования этажа | Группа ОКС | Размер корректировки |
| выше 1 | 5,9,10 | 0,92 |
| 1 | 1,00 |
| 1 и подвал | 0,83 |
| 1 и выше | 0,96 |
| цоколь | 0,71 |
| подвал | 0,66 |
| 1 и подвал и выше | 0,86 |
| 1 и цоколь | 0,86 |
| цоколь и подвал | 0,69 |

***Определение прибыли предпринимателя***

Прибыль предпринимателя как доля от затрат на замещение (ПП) определяется по формуле:

 (2)

где

 - величина авансового платежа, связанного с созданием объекта, в том числе стоимость прав на земельный участок,

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

i - порядковый номер периода;

n - количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y - норма доходности для инвестиций в строительство (процент в рассматриваемый период (месяц, квартал, год).

Объектами оценки являются ОКС (без земельных участков). Таким образом, предприниматель – это субъект, который имеет права только на ОКС и претендует на получение части ПП, которая относится к его части единого объекта недвижимости (ЕОН). На вторую часть ПП имеет все основания претендовать владелец земли. С целью недопущения необоснованного увеличения стоимости ОКС за счет ПП, приходящейся на землю, при расчете ПП в рамках определения кадастровой стоимости ОКС не учитывается часть ПП, приходящаяся на земельные участки.

**Выбор ставки 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 Программном комплексе в качестве номинальной ставки наращения используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам физических лиц на срок свыше 1 года (что соответствует сроку реализации девелоперских проектов по объектам недвижимости рассматриваемых групп).

Значения данного показателя публикуются ежемесячно в бюллетене банковской статистики на сайте Банка России.

Значение процентной ставки на декабрь 2022 года составляло 7,28% годовых (Статистический бюллетень Банка России http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/ 43822/Bbs2302r.pdf).

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

, (10)

где

Y*real* – реальная ставка наращения;

Y*nom* – 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 РФ на период до 2026 года» (опубликован на сайте Министерства экономического развития РФ). Прогноз темпов инфляции приведен в табличной форме:

*Таблица 142. Прогноз темпов инфляции*.

| **Год** | **Прогнозируемый темп инфляции** |
| --- | --- |
| **2023** | **5.5%** |
| **2024** | **4.0%** |
| **2025** | **4.0%** |
| **Среднее значение** | **4.5%** |

Средний темп инфляции за период с 2023 по 2025 гг. составляет 4,5%.

Таким образом,

= 2,66%

Реальная ставка наращения, используемая в расчётах прибыли предпринимателя, принята в результате проведенных расчётов на уровне 2,66%.

**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.

Анализировались как однотипные здания и сооружения, возведённые по типовым проектам, так и индивидуальные здания, и сооружения. Специалисты БУ посчитали возможным применить понижающие коэффициенты 0,8 и 0,85 к среднему значению диапазона затрат на проектные работы равному 6,5% (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.). Таким образом, затраты на проектные работы приняты равными 6,5%\*0,8=5,2% и 6,5%\*0,85=5,5%, соответственно.

Сотрудники БУ 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%. Проиллюстрировать график инвестирования можно на примере возведения типового здания:

*Рисунок 74*

**График инвестирования в строительство типового здания**

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+2,66%)^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:

*Таблица 143. Итоговые значения прибыли предпринимателя*

| **Продолжительность проектно-изыскательских работ, квартал** | **Продолжительность строительно-монтажных работ, квартал** | **Величина прибыли предпринимателя, %** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 0,36% |
| 1 | 2 | 0,71% |
| 1 | 3 | 1,06% |
| 1 | 4 | 1,41% |
| 1 | 5 | 1,76% |
| 2 | 6 | 2,13% |
| 2 | 7 | 2,49% |
| 2 | 8 | 2,84% |
| 2 | 9 | 3,20% |
| 2 | 10 | 3,56% |
| 3 | 11 | 3,94% |
| 3 | 12 | 4,30% |

Таким образом для дальнейших расчетов принято значение прибыли предпринимателя в размере **4,3%** для всех объектов.

**Определение износа и устареваний**

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов:

- физический износ;

- функциональное устаревание;

- экономическое устаревание.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в периоде эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, изменения окружения объекта, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Общая формула определения величины накопленного износа имеет следующий вид:

**СИ =1- (1-Фи/100) × (1-Фу/100) × (1-Эу/100),** где

СИ – величина совокупного износа, %;

Фи – величина физического износа, %;

Фу – величина функционального устаревания, %;

Эу – величина экономического устаревания, %.

**Физический износ**

Можно говорить, что в первые годы эксплуатации (речь идет о капитальных строениях) идет достаточно интенсивное накопление износа, так называемая, «приработка» конструкций. Именно поэтому не рекомендуется проводить дорогой ремонт в первые три-пять лет после покупки квартиры в новом доме: неизбежные усадки, связанные с ними трещины в перегородках, перекос проемов и прочие следствия деформаций могут значительно испортить эстетику и качество нового ремонта. Однако, после этого относительно непродолжительного периода, наступает период «рабочей эксплуатации», когда накопление износа идет очень медленно, но, тем не менее, даже в очень благоприятных условиях этот процесс идет и он практически необратим.

В дальнейшем ветшание конструкций ускоряется, и при отсутствии профилактических мероприятий, строение очень быстро теряет свои потребительские свойства. Своевременное проведение планово-предупредительных ремонтных работ (ППР) позволяет продлить срок эксплуатации (так называемую «экономическую жизнь») объекта.

Физическое обветшание (износ) зданий может быть определено различными способами, большая часть из которых основана на сравнении с объектами-аналогами, чье физическое состояние известно.

В качестве одного из расчетных способов расчета физического износа принято использовать соотношение срока эффективного возраста строения (или конструктивного элемента) к сроку его экономической жизни. (Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред.А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.)

Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Таким образом, величина эффективного возраста принимается на основании информации о дате ввода в эксплуатацию объекта (конструктивного элемента), т.е. срока его хронологической жизни (действительного возраста), а также данных о проведении капитального ремонта, заменах и пр.

Экономическая жизнь – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Для объектов строительства срок экономический жизни можно приравнять к нормативному сроку службы – периоду времени, на протяжении которого здание может беспрепятственно эксплуатироваться. Срок экономической жизни объектов капитального строительства приведен в Приложении №9 к Методическим указаниям.

*Таблица 144. Сроки экономической жизни для объектов «здания»*

| Наименование | Срок  экономической жизни, лет | Класс конструктивной системы | Этажность | Площадь |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ЗДАНИЯ** |  |  |  |  |
| **Здания производственные и непроизводственные** |  |  |  |  |
| Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола свыше 5000 кв.м; здания гидроэлектростанций и гидроаккумулирующих электростанций бетонные и железобетонные: руслового не совмещенного, совмещенного и бычкового типов, приплотинные, подземные здания гидроэлектростанций; здания приливных гидроэлектростанций | 100 | КС-1, КС-3 | 3 и более | - |
| КС-1, КС-3 | 1 | свыше 5000 кв.м |
| Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв.м. | 83,3 | КС-1, КС-3 | 2 | - |
| КС-1, КС-3 | 1 | от 100 до 5000 кв.м |
| Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями | 58,8 | КС-1, КС-3 | 1 | до 100 кв. м |
| Здания одноэтажные бескаркасные со стенами облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями; здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рублеными стенами, одно - , двух - и более этажные | 40 | КС-7 | 1 и более |  |
| Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно - обшивные и панельные одно - , двух - и более этажные; здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышитовые и другие аналогичные | 20 | КС-7 | 1 и более |  |
| **Сборно - разборные и передвижные здания** |  |  |  |  |
| Каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из железобетонных и асбошиферных панелей; каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа; здания испытательных станций | 20 | КС-6 | - | - |
| **Жилые здания** |  |  |  |  |
| Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные | 142,9 | КС-1, КС-3 | 10 и более |  |
| Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; здания с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные | 125 | КС-1, КС-3 | 6-9 |  |
| Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные | 100 | КС-1, КС-3 | 1-5 |  |
| Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми | 50 | КС-7, КС-6 | 1-3 |  |
| Здания сырцовые, сборно - щитовые, каркасно - засыпные, глинобитные, саманные | 30,3 | КС-7 | 1-2 |  |

*Таблица 145. Сроки экономической жизни для объектов «сооружения»*

| **Наименование** | **Срок экономической жизни, лет** | **Группа сооружений** | **Среднее по группе** |
| --- | --- | --- | --- |
| Здания сборно - разборные контейнерного исполнения, деревянные, каркасные, каркасно - панельные и панельные, щитовые и прочие облегченные здания; телефонные кабины и будки Фрадкина | 10,20 | 1009 | 10,20 |
| Плотины бетонные, железобетонные, каменные, земляные; тоннели, водосливы и водоприемники, отстойники, акведуки, лотки, дюкеры и водопроводящие сооружения, рыбопропускные и рыбозащитные сооружения, напорные трубопроводы и уравнительные резервуары; деривационные каналы, напорные бассейны гидроэлектростанций (ГЭС) и гидроаккумулирующая электростанция (ГАЭС); шлюзы судоходные и судоподъемники; дамбы, ограждающие земляные без облицовки | 100,00 | 1005 | 100,00 |
| Берегоукрепительные и берегозащитные сооружения железобетонные, бетонные, каменные | 29,90 | 1013 | 29,40 |
| Речные причальные сооружения деревянные: эстакады, ряжевые набережные, больверки | 25,00 |
| Гидротехнические сооружения деревянные (включая здания) | 33,30 |
| Мосты железобетонные, бетонные и каменные всех видов и конструкций, а также трубы и лотки железобетонные, бетонные, каменные и чугунные | 100,00 | 1025 | 56,67 |
| Мосты металлические | 50,00 |
| Мосты деревянные и металлические на деревянных опорах | 20,00 |
| Подкрановые пути | 23,80 | 1023 | 23,80 |
| Эстакады льдопогрузочные деревянные | 15,20 | 1006 | 26,38 |
| Эстакады каменные, бетонные и железобетонные, повышенные пути; эстакады сливные, наливные нефтеперерабатывающей и нефтехимической промышленности (металлические и железобетонные) | 40,00 |
| Эстакады морские нефтедобывающей промышленности (металлические и железобетонные) | 20,00 |
| Бункерные эстакады доменных цехов | 30,30 |
| Верхнее строение пути железных дорог (балласт, шпалы, рельсы со скреплением, стрелочные переводы и другие элементы), железнодорожные пути метрополитена | 20,80 | 1022 | 20,23 |
| Подъездные и другие железнодорожные пути предприятий | 25,00 |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: цементо - бетонные | 50,00 | 1031 | 21,20 |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: асфальтобетонные | 31,30 |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: черные щебеночные и черные гравийные | 19,20 |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: щебеночные, гравийные, грунтовые, стабилизированные вяжущими материалами и колейные железобетонные | 15,90 |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: булыжные мостовые | 12,00 |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: грунтовые, улучшенные скелетными добавками, и деревянно - лежневые с засыпкой | 10,00 |
| Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: деревянно - лежневые | 10,00 |
| Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: металлические | 35,70 | 1007 | 30,37 |
| Резервуары для хранения дизельного топлива и смазочных материалов: железобетонные | 50,00 |
| Резервуары для хранения нефтепродуктов металлические | 20,00 |
| Резервуары и баки железобетонные в химической промышленности; силосы в цементной промышленности | 27,80 |
| Наземные и подземные емкости для сжиженных газов | 27,00 |
| Подземные емкости для слива тяжелых остатков | 21,70 |
| Пешеходные мосты и тоннели | 83,30 | 1028,1029 | 83,30 |
| Радиобашни стальные, кирпичные и железобетонные | 58,80 | 1003 | 72,74 |
| Радиомачты стальные и мачты - антенны | 50,00 |
| Мачты деревянные | 12,00 |
| Уникальные радиотелевизионные башни: железобетонные | 142,90 |
| Уникальные радиотелевизионные башни: стальные | 100,00 |
| Метантенки и песколовки (с гидроэлеватором), аэротенки, отстойники (первичные и вторичные) горизонтальные с илоскребами, вертикальные и двухъярусные; флотаторы для очистки сточных вод железобетонные | 50,00 | 1037 | 34,97 |
| Метантенки (с гидроэлеватором) металлические; аэротенки с подачей технического кислорода железобетонные; комплекс сооружений для очистки сточных вод с песчаными фильтрами железобетонные; комплекс сооружений для очистки и доочистки сточных вод с аэрируемыми фильтрами железобетонные) | 40,00 |
| Биофильтры и аэрофильтры, песколовки (с гидроэлеваторами), отстойники (первичные и вторичные) кирпичные | 14,90 |
| Артезианские скважины: безфильтровые | 24,40 | 1033 | 18,08 |
| Артезианские скважины: фильтровые | 14,90 |
| Артезианские скважины: фильтровые, работающие в условиях агрессивной и минерализованной среды | 8,00 |
| Водоприемные сооружения для подземных источников (артезианские скважины); водоочистные установки для очистки поверхностных и подземных вод; компактные установки (КУ) для очистки сточных вод металлические; аэробные стабилизаторы, флотационные сгустители железобетонные | 25,00 |
| Сооружения для аэрации воды: градирни железобетонные | 30,30 | 1019 | 15,55 |
| Сооружения для аэрации воды: градирни деревянные | 7,00 |
| Сооружения для аэрации воды: градирни металлические | 10,00 |
| Сооружения для аэрации воды: градирни бетонные | 14,90 |
| Водонапорные башни: металлические | 20,00 | 1002 | 34,00 |
| Водонапорные башни: кирпичные с металлическими резервуарами | 40,00 |
| Водонапорные башни: кирпичные и железобетонные с железобетонными резервуарами | 50,00 |
| Угольные бункеры | 50,00 | 1008 | 50,00 |
| Колодцы: деревянные | 14,90 | 1034 | 34,67 |
| Колодцы: кирпичные | 30,30 |
| Колодцы: железобетонные | 58,80 |
| Заборы (ограждения): каменные и металлические | 47,60 | 1036 | 32,28 |
| Заборы (ограждения): железобетонные | 30,30 |
| Заборы (ограждения): деревянные на кирпичных и железобетонных столбах | 25,60 |
| Заборы (ограждения): прочие (деревянные на деревянных столбах, сетчатые) | 25,60 |
| Аттракционы всех видов | 10,00 | 1001 | 10,00 |
| Вазы, скульптуры, декоративные урны | 10,00 |  |  |
| Фонтаны, бассейны | 40,00 | 1018 | 40,00 |
| Прочие сооружения: площадки, дорожки, баллюстрады#, лестницы, стенды, витрины, вольеры, клетки, панно, картины | 20,00 | 1004 | 20,00 |
| Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на металлических или железобетонных опорах | 33,30 | 1011 | 31,06 |
| Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы | 25,00 |
| Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ: на опорах из непропитанной древесины | 16,70 |
| Воздушные линии электропередачи напряжением 35 - 220, 330 кВ и выше на металлических или железобетонных опорах | 50,00 |
| Воздушные линии электропередачи напряжением 35 - 220 кВ на деревянных опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы | 30,30 |
| Кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ: со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; с алюминиевой оболочкой, проложенные в помещениях | 50,00 | 1010 | 35,66 |
| Кабельные линии электропередачи со свинцовой оболочкой напряжением 6 - 10 кВ, проложенные под водой; кабельные линии электропередачи с алюминиевой оболочкой напряжением до 10 кВ, проложенные в земле | 25,00 |
| Кабельные линии электропередачи напряжением до 10 кВ с пластмассовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; кабельные линии электропередачи напряжением 20 - 35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные под водой | 20,00 |
| Кабельные линии электропередачи напряжением 20 - 35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях | 33,30 |
| Кабельные линии электропередачи напряжением 110 - 220 кВ маслонаполненные низкого, среднего и высокого давления, проложенные в земле, в помещениях и под водой | 50,00 |
| Сети технологические | 37,93 |  | 37,93 |
| Кабельные линии связи с металлической оболочкой: |  |  |  |
| в грунте | 40,00 | 1026 | 25,81 |
| в канализации | 50,00 |
| Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с металлической оболочкой | 20,80 |
| Кабельные линии связи, подвешенные на опорах и проложенные по стенам зданий: с пластмассовой оболочкой | 14,90 |
| Кабельные линии связи с пластмассовой оболочкой: в грунте | 17,90 |
| Кабельные линии связи с пластмассовой оболочкой: в канализации | 20,00 |
| Кабельные линии радиофикации и сельской связи, проложенные парным кабелем с пластмассовой оболочкой | 17,90 |
| Воздушные линии связи | 25,00 |
| Газопроводы: чугунные (с раструбами) | 58,80 | 1012 | 49,60 |
| Газопроводы: стальные и сооружения из них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов) | 40,00 |
| Газопроводы: из неметаллических труб | 50,00 |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): керамические | 40,00 | 1017,1014 | 30,03 |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): железобетонные и бетонные | 20,00 |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): асбоцементные | 30,30 |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): кирпичные | 14,90 |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): чугунные | 50,00 |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): стальные | 25,00 |
| Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и прочим оборудованием), включая водоводы: асбоцементные, стальные | 20,00 | 1016 | 36,37 |
| Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и прочим оборудованием), включая водоводы: чугунные | 58,80 |
| Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и прочим оборудованием), включая водоводы: железобетонные | 30,30 |
| Трубопроводы для нефтепродуктов: металлические | 35,70 | 1027 | 42,85 |
| Трубопроводы для нефтепродуктов: железобетонные | 50,00 |
| Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных тоннелей, с воздушным зазором (подвесная изоляция) | 25,00 | 1015 | 25,00 |

Расчет величины физического износа может быть рассчитан методом эффективного возраста:

, где

ФизИз – величина физического износа объекта;

ЭфВ – эффективный возраст объекта;

ЭкЖ – срок экономической жизни объекта. Срок экономической жизни объектов, учитываемый при определении физического износа при массовой оценке ОКС, указан в Приложении № 9 к Методическим указаниям;

Кт – коэффициент типа объекта недвижимости.

Коэффициент типа объекта характеризует предельное состояние объекта недвижимости, при котором его дальнейшая эксплуатация без проведения работ капитального характера запрещена, принимается равным:

- для жилых объектов недвижимости – 0,7;

- для прочих объектов недвижимости – 0,6.

При расчете физического износа принимается допущение, что в случае, если хронологический возраст объекта недвижимости составляет 60 % и более нормативного срока его службы, предполагается, что объект поддерживался в рабочем состоянии за счет периодического ремонта, при котором объект не восстанавливался до нового состояния, а устранялись лишь видимые дефекты и существующие недостатки, способные повлиять на эксплуатационные характеристики. При этом, если хронологический возраст составляет от 60 % до 100 % от нормативного срока его службы, величина накопленного износа принимается равной 60 %; а если хронологический возраст превышает нормативный срок службы объекта недвижимости, то величина накопленного износа принимается равной 70 %. Для объектов оценки, которые имеют подтвержденные данные о наличии аварийного состояния, назначался физический износ, равный 90 % (*«Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404*).(середина диапазона «негодное»)

*Таблица 146 . Классификация состояний*

| **Состояние** | **Описание** |
| --- | --- |
| I – хорошее (< 20%) | Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует. |
| II - удовлетворительное (21% - 40%) | Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций. |
| III - неудовлетворительное (41% - 60%) | Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций. |
| IV – ветхое (61% - 80%) | Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов. |
| V - негодное (81%-100%) | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. |

При отсутствии информации о дате ввода объекта в эксплуатацию или капитальном ремонте оценка производится на уровне качественного анализа. Принято допущение об удовлетворительном / ограниченно работоспособном состоянии объекта, что соответствует величине накопленного физического износа равной 40%.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции объекта в качестве срока ввода объекта в эксплуатацию (даты начала нормативного срока его службы) принимается дата завершения капитального ремонта в целом (капитальный ремонт отдельных систем и (или) конструктивных элементов не относится к капитальному ремонту в целом) или реконструкции.

**Функциональное устаревание**

Функциональный износ (устаревание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа (устаревания):

- Функциональное устаревание устранимое (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);

- Функциональное устаревание неустранимое (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

К устранимому функциональному устареванию относятся потери стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления.

Устранимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;

- «сверхулучшениями».

Неустранимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;

- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно («сверхулучшениями»).

Согласно методических указаний о государственной кадастровой оценке № 336 от 04.08.2021 г. функциональное устаревание представляет собой утрату полезности вследствие недостатков, которыми характеризуется оцениваемый объект недвижимости по сравнению с его заменителем, при условии, что такая утрата приводит к потере стоимости у оцениваемого объекта недвижимости. Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости объектов с использованием затрат на замещение расчет величины функционального устаревания допускается не производить.

Объекты культурного наследия могут обладать признаками функционального устаревания, но по таким объектам расчет величины функционального устаревания также допускается не производить.

Функциональное устаревание в рамках настоящей работы не определялось. При расчете затрат на создание используются в подавляющем большинстве современные аналоги затрат, объемно-пространственные показатели объектов формируются с учетом современных норм, возможные сверхулучшения у объектов не учитываются. Таким образом, можно говорить об «автоматическом» учете большей части функционального устаревания, даже в случае его наличия у реального объекта. Оставшейся частью, связанной с избыточными издержками будущих периодов можно пренебречь, ввиду ограниченности срока действия результатов настоящей оценки - в силу закона, кадастровая оценка проводится не чаще, чем раз в три года и не реже, чем раз в пять лет, что соответствует межремонтному периоду косметического ремонта. Возможные избыточные затраты при косметическом ремонте, связанные с функциональными недостатками объекта, небольшую величину затрат на косметический ремонт по сравнению со стоимостью создания объекта, дисконтирование (приведение к текущим ценам) будущих затрат и пр., позволяют пренебречь возможной частью функционального устаревания, не учтенной при расчете затрат на создание объекта.

***Экономическое устаревание***

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

В отличие от других рынков, изменение спроса и предложения на рынке недвижимости в значительной степени зависит от состояния региональной экономики. Другими словами, состояние, тенденции, степень развития рынка недвижимости напрямую зависят от степени социально-экономического развития населенных пунктов региона. Рынок недвижимости в городских населенных пунктах отличается от рынка недвижимости в сельских населенных пунктах существенным образом. В соответствии с различиями в уровне социально-экономического развития населенных пунктов региона может различаться и степень развитости локальных рынков недвижимости.

В качестве показателей, которые отражают уровень социально-экономического развития населенных пунктов Вологодской 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;
* средние значения стоимости жилой недвижимости по населенным пунктам. Уровень цен на жилую недвижимость является одним из важнейших макроэкономических индикаторов.

С целью одновременного учета этих трех показателей при определении экономического устаревания рассчитывается интегральный показатель, комплексно характеризующий социально-экономическое развитие населенных пунктов. Интегральный показатель определяется как среднее геометрическое таких показателей, как: «Численность населения в населенном пункте», «Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе» и «Среднее значение стоимости 1 кв.м. жилого помещения». 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.», а показатель «Среднее значение стоимости 1 кв.м. жилого помещения» выражается в «руб./кв.м.», то для сравнения и интегрирования имеющих разные размерности показателей они были переведены в относительные единицы в интервале 0,0 – 1,0. Каждый уровень ряда сравнивается с одним базовым уровнем. В качестве базового уровня (коэффициент 1) принято максимальное значение численности населения, максимальное значение среднемесячной заработной платы в муниципальном районе, городском округе, максимальное значение из средних значений стоимости 1 кв.м. жилого помещения.

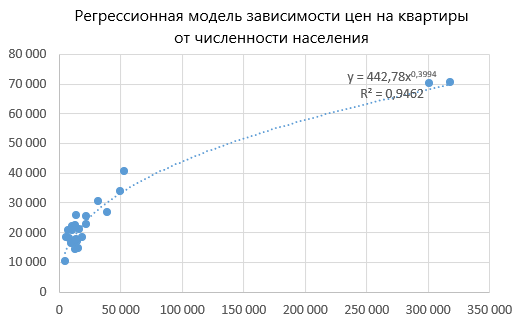
Экономическое устаревание = (1 - значение интегрального показателя по населенному пункту)\*100%

Расчет экономического устаревания приведен в таблицах ниже

*Таблица 147*

| Населенный пункт | Заработная плата, руб./мес. (на 01.01.2023) | Численность населения в населенном пункте (на 01.01.2023), чел | Цены на квартиры на (01.01.2023), руб. | Численность населения в населенном пункте (на 01.01.2023), тыс. чел | численность (расчетная) | зарплата | численность | цены на квартиры | Интегральный показатель | **Величина экономического устаревания** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Череповец | 70 184 | 301 040 | 70 265 | 301,04 | 68 288,96 | 1,00 | 0,98 | 0,99 | 0,99 | **0,93%** |
| Вологда | 59 112 | 318 112 | 70 678 | 318,11 | 69 810,13 | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | **5,56%** |
| Вологодский округ | 47 578 | 52 745 | 40 637,41 | 52,75 | 34 058,63 | 0,68 | 0,49 | 0,57 | 0,58 | **42,49%** |
| Череповецкий район | 56 075 | 39 222 | 26 964,33 | 39,22 | 30 258,25 | 0,80 | 0,43 | 0,38 | 0,51 | **49,07%** |
| г. Грязовец | 53 685 | 14 424 | 36 434,76 | 14,42 | 20 292,09 | 0,76 | 0,29 | 0,52 | 0,49 | **51,42%** |
| Грязовецкий округ | 17 654 | 18 184,33 | 21 997,69 | 0,00 | 0,32 | 0,26 | 0,40 | **60,42%** |
| п. Кадуй | 61 821 | 11 373 | 22 618,45 | 11,37 | 18 454,59 | 0,88 | 0,26 | 0,32 | 0,42 | **57,92%** |
| Кадуйский округ | 5 139 | 17 190,96 | 13 437,33 | 0,00 | 0,19 | 0,24 | 0,35 | **65,45%** |
| г. Сокол | 46 836 | 34 298 | 28 219,86 | 34,30 | 28 679,68 | 0,67 | 0,41 | 0,40 | 0,48 | **52,16%** |
| Сокольский округ | 10 831 | 17 583,50 | 18 098,17 | 0,00 | 0,26 | 0,25 | 0,35 | **64,95%** |
| г. Тотьма | 49 436 | 8 647 | 27 554,72 | 8,65 | 16 541,39 | 0,70 | 0,24 | 0,39 | 0,40 | **59,78%** |
| Тотемский округ | 13 417 | 18 535,04 | 19 713,95 | 0,00 | 0,28 | 0,26 | 0,37 | **62,64%** |
| г. Великий Устюг | 43 262 | 28 266 | 37 359,85 | 28,27 | 26 547,46 | 0,62 | 0,38 | 0,53 | 0,50 | **50,15%** |
| Великоустюгский округ | 21 559 | 17 477,44 | 23 825,35 | 0,00 | 0,34 | 0,25 | 0,37 | **62,67%** |
| п. Шексна | 47 585 | 16 048 | 50 822,16 | 16,05 | 21 175,47 | 0,68 | 0,30 | 0,72 | 0,53 | **47,12%** |
| Шекснинский район | 12 989 | 15 557,19 | 19 460,33 | 0,00 | 0,28 | 0,22 | 0,35 | **65,35%** |
| п. Чагода | 48 671 | 5 603 | 25 049,05 | 5,60 | 13 909,36 | 0,69 | 0,20 | 0,35 | 0,37 | **63,41%** |
| Чагодощенский округ | 5 507 | 16 076,05 | 13 813,68 | 0,00 | 0,20 | 0,23 | 0,31 | **68,51%** |
| г. Бабаево | 54 698 | 11 646 | 43 015,12 | 11,65 | 18 630,26 | 0,78 | 0,27 | 0,61 | 0,50 | **49,79%** |
| Бабаевский округ | 7 368 | 12 729,92 | 15 516,99 | 0,00 | 0,22 | 0,18 | 0,31 | **68,52%** |
| г. Вытегра | 53 142 | 10 292 | 32 318,55 | 10,29 | 17 732,93 | 0,76 | 0,25 | 0,46 | 0,44 | **55,53%** |
| Вытегорский район | 11 908 | 10 604,12 | 18 796,54 | 0,00 | 0,27 | 0,15 | 0,31 | **68,73%** |
| г. Кириллов | 42 032 | 7 069 | 28 137,48 | 7,07 | 15 262,36 | 0,60 | 0,22 | 0,40 | 0,37 | **62,65%** |
| Кирилловский район | 7 019 | 14 318,54 | 15 219,15 | 0,00 | 0,22 | 0,20 | 0,30 | **70,21%** |
| п. Вожега | 45 281 | 6 015 | 19 552,89 | 6,02 | 14 309,18 | 0,65 | 0,20 | 0,28 | 0,33 | **66,80%** |
| Вожегодский округ | 7 799 | 12 993,59 | 15 873,34 | 0,00 | 0,23 | 0,18 | 0,29 | **71,03%** |
| с. К-Городок | 37 574 | 14 475 | 17 682,72 | 14,48 | 20 320,72 | 0,54 | 0,29 | 0,25 | 0,34 | **66,09%** |
| Кичменгско-Городецкий округ | 13 840,14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,20 | 0,31 | **68,75%** |
| с. Липин Бор | 40 754 | 6 148 | 21 731,12 | 6,15 | 14 434,72 | 0,58 | 0,21 | 0,31 | 0,33 | **66,70%** |
| Вашкинский район | 12 621,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,18 | 0,28 | **72,22%** |
| г. Белозерск | 44 120 | 8 183 | 24 551,79 | 8,18 | 16 181,00 | 0,63 | 0,23 | 0,35 | 0,37 | **63,01%** |
| Белозерский округ | 5 309 | 9 761,62 | 13 613,13 | 0,00 | 0,20 | 0,14 | 0,26 | **74,32%** |
| с. Сямжа | 49 754 | 8 049 | 20 283,81 | 8,05 | 16 074,64 | 0,71 | 0,23 | 0,29 | 0,36 | **63,95%** |
| Сямженский округ | 9 538,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,13 | 0,28 | **71,97%** |
| С. им. Бабушкина | 41 829 | 9 641 | 19 537,15 | 9,64 | 17 276,13 | 0,60 | 0,25 | 0,28 | 0,34 | **65,58%** |
| Бабушкинский округ | 10 273,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,15 | 0,28 | **72,22%** |
| г. Харовск | 43 162 | 8 361 | 14 852,68 | 8,36 | 16 320,67 | 0,61 | 0,23 | 0,21 | 0,31 | **68,85%** |
| Харовский округ | 4 615 | 8 881,09 | 12 872,36 | 0,00 | 0,18 | 0,13 | 0,24 | **75,76%** |
| г. Устюжна | 40 220 | 7 653 | 16 481,84 | 7,65 | 15 753,98 | 0,57 | 0,23 | 0,23 | 0,31 | **68,87%** |
| Устюженский округ | 7 680 | 8 975,63 | 15 776,16 | 0,00 | 0,23 | 0,13 | 0,25 | **74,57%** |
| г. Никольск | 37 432 | 7 607 | 18 907,99 | 7,61 | 15 716,09 | 0,53 | 0,23 | 0,27 | 0,32 | **68,21%** |
| Никольский район | 11 238 | 7 299,27 | 18 366,79 | 0,00 | 0,26 | 0,10 | 0,24 | **75,62%** |
| с. Шуйское | 38 848 | 4 918 | 11 643,46 | 4,92 | 13 203,48 | 0,55 | 0,19 | 0,16 | 0,26 | **74,16%** |
| Междуреченский округ | 8 273,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,12 | 0,23 | **76,94%** |
| с. Тарнога | 42 001 | 10 460 | 21 863,27 | 10,46 | 17 847,98 | 0,60 | 0,26 | 0,31 | 0,36 | **63,83%** |
| Тарногский округ | 1 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,13 | **87,06%** |
| с. Нюксеница | 58 034 | 8 521 | 45 573,76 | 8,52 | 16 444,70 | 0,83 | 0,24 | 0,64 | 0,50 | **49,92%** |
| с. Устье | 42 808 | 7 373 | 20 863,49 | 7,37 | 15 521,19 | 0,61 | 0,22 | 0,30 | 0,34 | **65,79%** |
| с. Верховажье | 43 767 | 12 561 | 16 619,43 | 12,56 | 19 201,64 | 0,62 | 0,28 | 0,24 | 0,34 | **65,71%** |

*Рисунок 75*



*Таблица 148. Группировка населенных пунктов для расчета величины ЭУ*

| Код группы | Статус населенного пункта | Перечень населенных пунктов | **Величина ЭУ** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Населенные пункты областного значения | г. Вологда, г. Череповец | **3,24%** |
| 2 | Населенные пункты в ближайшей окрестности от городов областного значения | Вологодский , Череповецкий | **45,78%** |
| 3 | Административные городские населенные пункты и поселки городского типа | г. Бабаево, г. Белозерск, г. Великий Устюг, пгт. Вожега, г. Вытегра, г. Грязовец, пгт. Кадуй, г. Кириллов, г. Никольск, г. Сокол, г. Тотьма, г. Устюжна, г. Харовск, пгт. Чагода, пгт. Шексна | **59,05%** |
| 4 | Административные сельские населенные пункты | с. им. Бабушкина, с. Липин Бор, с. Верховажье, с. Кичменский Городок, с. Шуйское, с. Нюксеница, с. Сямжа, с. Тарногский Городок, с. Устье | **64,64%** |
| 5 | Прочие населенные пункты районов с административными городскими населенными пунктами и поселками городского типа | Бабаевский, Белозерский, Великоустюгский, Верховажский, Вытегорский, Грязовецкий, Кирилловский, Междуреченский, Никольский, Нюксенский, Сокольский, Тарногский, Тотемский, Усть-Кубинский, Устюженский, Харовский, Чагодощенский, Шекснинский | **68,58%** |
| 6 | Прочие населенные пункты районов с административными сельскими населенными пунктами | Бабушкинский, Кадуйский, Вожегодский, Кичменгско-Городецкий, Вашкинский, Сямженский | **74,86%** |

*\*Для районов с неопределенным интегральным показателем, ввиду отсутствия информации о ценах на жилую недвижимость (Усть-Кубинский, Нюксенский и Верховажский округа), группировка принята в соответствии с группировкой административного центра*

*Таблица 149. Пример расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости затратным подходом.*

| **№** | **Характеристика** | **Параметр** | **Источник информации** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Кадастровый номер | 35:24:0305020:203 | Информация из ЕГРН |
| 2 | Наименование | Магазин | Информация из ЕГРН |
| 3 | Код расчета вида использования | 04:040:0402 | Приложение 1,2 Методических указаний, пункт 9.2.1 Методических указаний |
| 4 | Площадь, кв. м. | 645 | Информация из ЕГРН |
| 5 | Материал стен | Кирпичные | Информация из ЕГРН |
| 6 | Класс конструктивной системы | КС-1 | Приложение 4 Методических указаний |
| 7 | Год постройки/Год ввода в эксплуатацию | 2000 | Информация из ЕГРН |
| 8 | Количество надземных этажей | 2 | Информация из ЕГРН |
| 9 | Количество подземных этажей | 1 | Информация из ЕГРН |
| 10 | Адрес | Вологодская область, г Вологда, ул Северная, д 1А | Информация из ЕГРН |
| 11 | Высота надземного этажа, м | 3,0 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 12 | Высота подземного этажа, м | 2,1 | СП 118.13330.2012 "Общественные здания", п.4.5 |
| 13 | Объем здания (Vo), куб.м | 1741,5 | Расчет: п.4/(п.8+п.9)\*п.8\*п.11+ п.4/(п.8+п.9)\*п.9\*п.12 |
| 14 | Наименование справочника | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 15 | Дата издания справочника | 01.01.2018 | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 16 | Код аналога из справочника | ruО3.08.000.0015 | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 17 | Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта-аналога, руб. | 7 994,0 | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 18 | Единица измерения | куб.м. | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 19 | Класс конструктивных систем объекта-аналога | КС-1 | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 20 | Класс конструктивных систем объекта оценки | КС-1 | Приложение 4 Методических указаний |
| 21 | Объем объекта-аналога из справочника (Vспр) | От 1050 до 1400 | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 22 | Отношение объемов (Vo/Vспр) | 1,24 (находится отношение объема объекта оценки к верхней границе диапазона объемов объекта-аналога) | Расчет: п.13/п.21 |
| 23 | Поправка на разницу в объемах (Ко) | 1,00 | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 24 | Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта оценки с учетом поправки на объем, руб. | 7 994,0 | Расчет: п.17\*п.23 |
| 25 | Корректирующий коэффициент на сейсмичность | 1,00 | Справочник КО-ИНВЕСТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. Общественные здания. |
| 26 | Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта оценки с учетом поправки на сейсмичность, руб. | 7 994,0 | Расчет: п.24\*п.25 |
| 27 | Корректирующий коэффициент по КС на 01.01.2023 по сравнению с 01.01.2018 | 1,2994 | Таблица 137 раздела |
| 28 | Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта оценки с учетом поправки на изменение цен с даты издания справочника, руб. | 10387,4 | Расчет: п.26\*п.27 |
| 29 | Класс КС ОА | 1 | Приложение 4 Методических указаний |
| 30 | Класс КС ОО | 1 | Приложение 4 Методических указаний |
| 31 | Поправка на класс КС | 1,00 | Таблица 140 раздела |
| 32 | Справочная стоимость 1 ед. изм. Объекта с учетом поправки на класс КС, руб. | 10387,4 | Расчет: п.28\*п.31 |
| 33 | Полная стоимость строительства объекта на 01.01.2023 г. руб. | 18 089 663,37 | Расчет: п. 32\*п. 13 |
| 34 | Прибыль предпринимателя, % | 4,3% | Таблица 143 раздела |
| 35 | Стоимость воспроизводства/замещения объекта, с учетом прибыли предпринимателя, руб. | 18 867 518,89 | Расчет: п.36\*(1+п.37) |
| 36 | Эффективный возраст, лет | 23 | Расчет: 2023-п. 7 |
| 37 | Срок экономической жизни, лет | 83,3 | Приложение 9 Методических указаний |
| 38 | Физический износ, % | 16,57 | Расчет: (п. 36/п. 47)\*0,6 |
| 39 | Функциональный износ, % | 0 | Пункт 46,5 Методических указаний |
| 40 | Экономический износ, % | 3,14 | Таблица 148 раздела |
| 41 | Совокупный износ, % | 19,27 | Расчет: 1-(1-п. 38)\*(1-п. 39)\*(1-п .40) |
| 42 | Кадастровая стоимость, руб. | 15 231 772,92 | Расчет: п. 35\*(1-п. 41) |
| 43 | Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м. | 23 615,15 | Расчет: п. 42/п. 4 |

Исходные данные ценообразующих факторов, использованная модель расчета и полученные результаты кадастровой стоимости объектов недвижимости отображены в Приложениях к Отчету (Приложение №2/2.1/2.1.1 Затратный, Приложение №2/2.3/2.3.1 Затратный).

**1.3.7. Информация об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета**

Индивидуальный расчет определения кадастровой стоимости, в соответствии с п. 49 Методических указаний применяется в следующих случаях:

1) необходимости определения стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости с заданными характеристиками, относительно которого будет моделироваться стоимость объектов недвижимости;

2) необходимости определения стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточной информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки сведений об объектах недвижимости, в силу недостаточности информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) необходимости определения кадастровой стоимости нетиповых объектов недвижимости.

В виду того, что вышеуказанные случаи не имели места, Исполнителем принято решение не проводить определение кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета.

# **1.4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ГЛАВА**

# **1.4.1. Информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости**

В результате проведенных работ по государственной кадастровой оценке всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Вологодской области зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, по состоянию на 01.01.2023 года, была определена кадастровая стоимость 957605 объектов недвижимости.

В соответствии с гл. X Методических указаний Учреждением проводился контроль качества результатов кадастровой стоимости на каждом этапе, который включал в себя процедуры:

1. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости с участием Департамента имущественных отношений Вологодской области:

1.1. Проверка исходных данных об объектах недвижимости, их сверка и уточнение.

В бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – Учреждение) представлены актуальные Перечни зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, сооружений, машино-мест, подлежащих государственной кадастровой оценке на основании приказа Департамента имущественных отношений Вологодской области от 25 мая 2022 года № 53-н «О проведении государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест», учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Вологодской области по состоянию на 01.01.2023 г., направленные филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Вологодской области.

Согласно письму Департамента «О направлении Перечней» от 09.02.2023г. №ИХ.34-1255/23 г. был предоставлен Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, содержащий 957620 объектов недвижимости. Дополнительно согласно письму Департамента «О направлении Перечней» от 13.02.2023г. №ИХ.34-1365/23г поступил Перечень объектов недвижимости, содержащий 1 объект.

Учреждением была проведена работа по проверке исходных данных об объектах недвижимости, а также сегментация в соответствии с требованиями Методических указаний, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее –Методические указания).

В результате верификации Перечня на полноту и непротиворечивость в сведениях, учтенных в едином государственном реестре недвижимости, расположенных на территории Вологодской области, объектов недвижимости с неполными и противоречивыми количественными и качественными характеристиками выявлено 278 242 объекта из них:

- объекты недвижимости находятся в нулевом квартале 18 149 объектов;

- отсутствует кадастровый номер здания, сооружения (для помещений) 42 392 объекта;

- отсутствует номер этажа (для помещений) 55 объектов;

- отсутствует назначение (для зданий, помещений, сооружений) 692 объекта;

- отсутствует количество этажей (для зданий) 3398 объектов;

- количество этажей указано некорректно (для зданий) 3765 объектов;

- отсутствует год постройки (для зданий) 39 069 объектов;

- отсутствует год ввода в эксплуатацию (для зданий) 148 356 объектов;

- некорректно указан год постройки (для зданий) 56 объектов;

- отсутствует наименование (для всех объектов) 60 586 объектов;

- отсутствует материал стен (для зданий) 6 515 объектов;

- отсутствуют данные о местоположении 354 объекта;

- противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере объекта недвижимости 18 494 объекта;

- несоответствие местоположения по кадастровому кварталу и коду КЛАДР 18588 объектов;

- отсутствует либо некорректно указана площадь (для зданий и помещений) 16 объектов.

В соответствии с п.13 Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 06.08.2022 № П/0283, в Перечни не включаются сведения об объектах недвижимости, в отношении которых на дату, по состоянию на которую формируется соответствующий перечень, отсутствуют в ЕГРН актуальные сведения характеристики – площадь, в результате согласно письма Департамента «О проведении государственной кадастровой оценки» от 27.02.2023г. №ИХ.34-1735/23г. данные 16 объектов недвижимости были исключены из перечня как ошибочно внесенные, так как у них отсутствовали актуальные сведения о площади, по состоянию на дату формирования Перечня (на 01.01.2023 г.), а именно объекты с кадастровыми номерами 35:00:0000000:1968; 35:00:0000000:1963; 35:00:0000000:1969; 35:00:0000000:1972; 35:00:0000000:1782; 35:00:0000000:2099; 35:00:0000000:1781; 35:00:0000000:4244; 35:00:0000000:1967; 35:00:0000000:1966; 35:00:0000000:1965; 35:00:0000000:18317; 35:00:0000000:1783; 35:00:0000000:1968; 35:14:0103014:349 и 35:22:0301013:672. Таким образом сформирован Перечень объектов недвижимости подлежащих оценке, соответствующий требованиям, установленным приказом Росреестра от 06.08.2020 г. №П/0283.

При обработке Перечня содержащаяся в нем информация, преобразована в формат xls. В результате чего установлено, что в Перечень включена информация о 957605 объектах недвижимости (в том числе зданий – 309890 объектов; помещений – 609868 объекта; объектов незавершенного строительства – 3435 объекта; сооружений – 34132 объекта; машино-мест – 280 объектов). Совместно с органами местного самоуправления, организована работа по уточнению характеристик объектов недвижимости, в результате которой установлено назначение и наименование – 180 объектам; количество этажей и этаж расположения – 2239 объектов; год ввода в эксплуатацию – 650 объектов; материал стен и капитальность – 1319 объектов.

Учреждением проведена работа по группировке зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, сооружений, машино-мест, в соответствии с требованиями п. 56 Методических указаний. В целях проверки качества информации об объектах недвижимости, комиссией сделана контрольная случайная выборка в размере 100 объектов капитального строительства по муниципальным образованиям Вологодской области, содержащихся в Перечне.

Нарушений, установленных требований к обработке Перечня, комиссией не выявлено. При обработке Перечня норм права Учреждением не нарушено. Представленный Учреждению Перечень, соответствует требованиям, установленным приказом Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0283.

В ходе контрольной выборки выявлено, что группа и код объекта недвижимости, участвующих в выборке, соответствуют их назначению, исходя из этого комиссией сделан вывод о том, что обработка Перечня проведена Учреждением в соответствии с Методическими указаниями.

По итогам составлен Акт контроля качества проверки информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, сооружений, машино-мест учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Вологодской области № 1 от 12 июля 2023 г., представленный в Приложение №1/1.4.

1.2. Анализ рынка, сбор и верификация данных о сделках и предложениях.

В соответствии с Методическими указаниями, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания) бюджетным учреждением в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – Учреждение) проведен сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости по следующим критериям: сопоставимость, полнота данных, проверка данных на непротиворечивость и интерпретируемость, наличие дублей.

Сбор информации о предложениях на рынке объектов недвижимости производился Учреждением в отношении зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, сооружений, машино-мест, расположенных на территории Вологодской области. В качестве источников информации о рынке недвижимости использовались общероссийские интернет-порталы: www.avito.ru, www.cian.ru, www.domofond.ru, www.qp.ru, а также информация по торгам объектов капитального строительства, проведенным органами местного самоуправления Вологодской области, информация от ППК «Роскадастр» по Вологодской области о зарегистрированных сделках по объектам недвижимости.

В соответствии с п. 26.4. Методических указаний вся собранная рыночная информация была структурирована единообразно. Рыночная информация об объектах недвижимости была объединена в сводную таблицу объектов-аналогов, где указаны в том числе уникальный идентификатор записи, полная цена в рублях, удельный показатель цены в рублях на единицу измерения с указанием единицы измерения, сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, кадастровый номер (при наличии), местоположение, текст объявления.

В соответствии с п. 26.5. Методических указаний сбор рыночной информации осуществлялся по следующим типам сделок (предложений): предложение-продажа; сделка-купля-продажа; предложение-аренда; сделка-аренда.

В результате собрана информация по 26526 объекту недвижимости из источников информации о предложениях продажи на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В целях возможности проверки информации каждое из предложений имеет копию страницы с сайта, отражающую текст объявления, дату обращения к странице сайта с объявлением, дату подачи объявления, адрес страницы сайта. Документы, удостоверяющие подлинность информации, представлены в нередактируемом формате, обеспечивающем возможность ознакомления с информацией при помощи общедоступных программных продуктов.

На основе собранной рыночной информации Учреждением был проанализирован рынок объектов капитального строительства без учета земельных участков, на которых они расположены. Основной объем объявлений (92%) по продаже зданий и помещений относится к сегментам рынка «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» и «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». По данным сегментам рынок наиболее активен в г. Вологда, г. Череповец, Вологодском и Череповецком районах Вологодской области. Данный факт объясняется естественным ценообразованием, тяготением к крупнейшим промышленным центрам области, где уровень обеспеченности инфраструктурой и промышленный потенциал на порядок выше, чем в центрах муниципальных образований или сельских поселениях.

По сегментам «Транспорт», «Предпринимательство», «Производственная деятельность», «Отдых (рекреация)» рынок в регионе развит слабо.

Согласно собранной информации по итогам аукционов, публичных торгов проведенным органами местного самоуправления Вологодской области, а также информации на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, выявлено, что за 2022 г. в Вологодской области было зарегистрирована 139 сделок с едиными объектами недвижимости и объектами капитального строительства. Предметом торга в большинстве случаев также выступали объекты недвижимости, относящиеся к сегментам рынка «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» и «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Учреждением был осуществлен анализ представленной информации.

В ходе дальнейшего анализа данных о реализации имущества на торгах единых объектов недвижимости выявлено, что большинство муниципальных образований совершали эти сделки, основываясь на результатах предыдущего тура кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2019 г. для обоснования цены аукциона, что на данный момент не соответствует рыночной ситуации на дату определение кадастровой стоимости. Объекты недвижимости, представленные на аукционах, включают в себя реализацию права собственности на объекты капитального строительства и права собственности или аренды на земельный участок, в таком случае корректно выделить стоимость только здания не представляется возможным. Кроме того, несколько объектов недвижимости в представленной информации имеют статус объекта культурного наследия, что влечет за собой ряд ограничений, оказывающих влияние на их стоимости. Таким образом, информацию о сделках, осуществленных органами местного самоуправления, в качестве дальнейших аналогов Учреждение не учитывает.

В соответствии с ч. 8 ст.12 237-ФЗ в Учреждение от ППК «Роскадастр» по Вологодской области поступила информация о зарегистрированных сделках по объектам недвижимости в отношении 26 905 объектов. Согласно представленной информации выявлено, что в полученном перечне в отношении 2 124 объектов недвижимости зарегистрированы сделки на основании договора участия в долевом строительстве; в отношении 160 объектов зарегистрированы сделки на основании договора аренды; в отношении 23 744 объекта недвижимости на основании договора купли-продажи и по 877 объектам на основании договора ипотеки. Дальнейший анализ сделок с объектами недвижимости показал, что в отношении зарегистрированных сделок установлены ограничения у 1 037 объектов недвижимости в виде ипотеки и аренды. В рамках одного договора регистрируется не всегда один объект недвижимости, что не позволяет определить стоимость конкретного объекта в группе. В представленном перечне сделок за 2022 год по количеству объектов недвижимости по одному кадастровому номеру в договоре 22 780 объектов, оставшиеся 4 125 объекта содержат от 2 до 28 кадастровых номеров в договоре, что не позволяет установить достоверную информацию о стоимости объекта недвижимости. Таким образом, информацию о сделках купли-продажи предоставленную в рамках ч. 8 ст.12 237-ФЗ в качестве дальнейших аналогов Учреждение не учитывает.

Нарушений, установленных требований анализу рынка, сбору и верификации данных о сделках и предложениях, комиссией не выявлено. Норм права Учреждением не нарушено.

Сбор информации о предложениях на рынке объектов недвижимости производился Учреждением из официальных источников, открытых общероссийских интернет-порталов, а также районных и городских средств массовой информации Вологодской области. В заключении комиссия приходит к выводу, что информация о рынке объектов недвижимости является достоверной.

По итогам составлен Акт контроля качества анализа рынка, сбора и верификации данных о сделках и предложениях №2 от 12 июля 2022 г., представленный в Приложение №1/1.6.

2. Контроль качества статистической модели.

В соответствии с п. 45.1.1. Методических указаний, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания) бюджетным учреждением в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – Учреждение) для определения кадастровой стоимости жилых помещений (квартир), отнесенных к группе №1 Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки), расположенных в населенных пунктах построена статистическая модель, отражающая сложившиеся на рынке закономерности ценообразования.

В соответствии с 45.1.2. Методических указаний для статистической модели проводился анализ качества, который включал в себя следующие процедуры проверки:

* учет всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости;
* обоснованность знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов;
* соответствие вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости;
* по t-критерию Стьюдента;
* по средней ошибке аппроксимации;
* по коэффициенту детерминации R2;
* по расчетному значению F-критерия Фишера.

В результате анализа качества статистической (регрессионной) модели установлено:

1. В модели учтены все потенциально влияющие ценообразующие факторы, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости.

2. Знаки при коэффициентах статистического уравнения соответствуют характеру влияния ценообразующих факторов.

3. Вид функции влияния каждого ценообразующего фактора соответствует характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости.

4. По t-критерию Стьюдента.

При анализе построенной модели получили следующие данные:

tасчетное = 196,3072; tтабличное = 1,9601

Поскольку tрасчетное >tтабличное, то делаем вывод о статистической значимости факторов модели.

5. По средней ошибке аппроксимации.

При анализе построенной модели получили следующие данные средней ошибки аппроксимации:

*Аср* = 1323,8989/13117 = 0,1009 = 10,09%

Поскольку средняя ошибка аппроксимации меньше 12%, то данное уравнение можно использовать в качестве регрессии.

6. По коэффициенту детерминации R2

Одной из наиболее эффективных оценок значимости уравнения регрессии является коэффициент детерминации. Он характеризует степень выраженности связи между переменными. При анализе построенной модели получили следующие данные коэффициента детерминации: R2= 0,8956

В силу определения R2 принимает значения между 0 и 1, . Чем ближе R2 к единице, тем лучше регрессия аппроксимирует эмпирические данные, тем теснее наблюдения примыкают к линии регрессии. Полученная модель на 90% объясняет изменение стоимости под влиянием включенных в модель факторных переменных.

7. По расчетному значению F-критерия Фишера

При анализе построенной модели, получили следующие значения:

Fрасчетное = 38536,5346; Fтабличное = 2,0993

Поскольку Fрасчетное> Fтабличное, то коэффициент детерминации статистически значим, взаимосвязь между переменными имеется. Найденная оценка уравнения регрессии статистически надежна.

Таким образом, выбранная для определения кадастровой стоимости статистическая модель является объяснимой с точки зрения рыночных данных и закономерностей ценообразования, а также обладает свойством статистической устойчивости (сбалансированности), то есть не изменять существенно своих результатов при удалении из обрабатываемой выборки отдельных объектов недвижимости.

Нарушений комиссией не выявлено. Все показатели, влияющие на полноту и адекватность статистической (регрессионной) модели корректны. Норм права Учреждением не нарушено.

В заключении комиссия приходит к выводу, статистическая модель, использованная при определении кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к группе №1 Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки), является адекватной, достоверной и полной.

По итогам составлен Акт контроля качества статистической (регрессионной) модели №3 от 17 июля 2022 г., представленный в Приложение №2.

3. Проверка корректности результатов определения кадастровой стоимости. Осуществлялась путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных УПКС:

3.1. В разрезе групп (подгрупп) объектов недвижимости в каждом из муниципальных образований Вологодской области сравнивались УПКС каждой группы (подгруппы) объектов, расположенных в разных муниципальных образованиях Вологодской области.

3.2. В разрезе муниципальных образований для разных групп (подгрупп) - сравнивались УПКС разных видов использования, расположенные в границах одного муниципального образования.

Анализ контроля качества результатов определения кадастровой стоимости согласно указанным подходам представлен в Приложении №3.

Для проверки корректности результатов определения кадастровой стоимости зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, сооружений, машино-мест были выбраны муниципальные образования в различных по местоположению частях Вологодской области, отличающихся по типу административного центра и уровню социально экономического развития в разрезе расчетных групп.

Анализ результатов определения кадастровой стоимости показал, что УПКС объектов капитального строительства коммерческого назначения в группе №4 выше УПКС объектов капитального строительства производственного назначения в группе №7. Также установлено, что прочие объекты (группа №9) и объекты, предназначенные для хранения транспорта (группа №3), имеют самые низкие УПКС. Указанная тенденция прослеживается во всех рассмотренных в таблице муниципальных районах Вологодской области, что свидетельствует о логичности ценообразования и корректности определения кадастровой стоимости оцениваемых объектов недвижимости.

Данные, представленные в таблицах, также подтверждаются результатами оценочного зонирования, наибольшие значения УПКС соответствуют областному центру г. Вологда, УПКС индустриально развитых районов, таких как Великоустюгский и Бабаевский муниципальный округ, превышает УПКС сельскохозяйственных районов, таких как Верховажский и Междуреченский муниципальный округ Вологодской области.

По итогам анализа составлен Акт контроля качества результатов определения кадастровой стоимости №4 от 17 июля 2023 г. (Приложение №3).

4. Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости.

По итогам выборочной проверки, полученные результаты в ходе индивидуального расчета, совпали с результатами определения кадастровой стоимости в рамках массового расчета.

*Таблица 150*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | Модель | Расчет | УПКС в рамках индивидуального расчета, руб./кв. м | УПКС в рамках массового расчета, руб./кв. м |
| 35:21:0503001:5698 | УПКС = ((-171284) + exp(12,05478+(-0,002126) \* (Материал основных несущих конструкций, код) + 0,002919 \* (Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства, код) + (-0,003437) \* (Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, код) + (-0,006389) \* (Статус населенного пункта, код) + 0,003691 \* (Численность населения в населенном пункте, код) + 0,078302 \*(Ценовая зона в пределах населенного пункта, код)))\*0,94\*0,87\*1 | УПКС = ((-171284) + 2,71828^(12,05478+(-0,002126) \* (1) + 0,002919 \* (8) + (-0,003437) \* (1) + (-0,006389) \* (1) + 0,003691 \* (6) + 0,078302 \*(4)))\*0,94\*0,87\*1 | 58790,28 | 58790,28 |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | Модель | Расчет | КС в рамках индивидуального расчета, руб. | КС в рамках массового расчета, руб. |
| 35:22:0302005:3176 | КС = Справочная стоимость 1 ед. изм. объекта, руб.\* Площадь ОО \*Корректировка на различие в площадях\*Корректировка на изменение цен\*Корректировка на сейсмичность\* (1-Совокупный износ)\*(1 +Прибыль предпринимателя) | КС = 20766,3 \* 60 \*1\* 1,2341\*1\* (1-46,53908%)\*(1 +4,3%)) | 857396,02 | 857396,02 |

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.

И.о. директора, начальник отдела государственной

кадастровой оценки БУ ВО «Бюро кадастровой

оценки и технической инвентаризации» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Ю. Селименков

Ведущий специалист по определению

кадастровой стоимости БУ ВО «Бюро кадастровой оценки

и технической инвентаризации» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Богомолов

Ведущий специалист по определению

кадастровой стоимости БУ ВО «Бюро кадастровой оценки

и технической инвентаризации» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Н. Милюкова

# **2. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

**Приложение №1. Исходные данные**

**1.1.** Копия решения о проведении государственной кадастровой оценки.

**1.2.** Результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

**1.3.** Сведения об объектах недвижимости, содержащихся в Перечне.

**1.4.** Информация о характеристиках объектов недвижимости, использованная при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимой для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации и причин ее неполучения).

**1.5.** Исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в том числе цифровые тематические карты, картографические материалы и графические материалы, таблицы.

**1.6.** Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость).

**Приложение №2. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.**

**2.1.** Сведения о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости).

**2.2.** Результаты оценочного зонирования.

**2.3.** Результаты группировки объектов недвижимости; Обоснование использованных при определении кадастровой стоимости моделей оценки с описанием их структуры; Сведения о способе определения кадастровой стоимости с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости.

**2.4.** Сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена индивидуально.

**Приложение №3. Кадастровая стоимость объектов недвижимости.**

**Приложение №4. Систематизированные сведения (файлы в формате XML, содержащие, в том числе сведения о характеристиках всех объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, использованные при определении их кадастровой стоимости; исходные данные, использованные при определении кадастровой стоимости; сведения об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости; сведения о величине кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, содержащихся в Перечне).**

**Приложение №5. Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.**

1. "Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры" Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. – стр. 163 [↑](#footnote-ref-2)
2. "Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры" Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. – стр. 156 [↑](#footnote-ref-3)
3. "Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры" Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. – стр. 174 [↑](#footnote-ref-4)
4. "Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры" Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. – стр. 190 [↑](#footnote-ref-5)
5. "Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры" Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. – стр. 163 [↑](#footnote-ref-6)
6. "Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры" Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / Под ред. Л.А. Лейфера: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, – Н. Новгород, 2022. – стр. 174 [↑](#footnote-ref-7)