



Утверждаю


Руководитель проекта ООО «ГЕС»

Е.И. Кириченко

Отчет 47563/25/7-3

об оценке рыночной стоимости и стоимости восстановительных работ, необходимых для сохранения изъятого объекта культурного наследия:

- Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34;

- Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34

Дата оценки: 03 марта 2025 г.

Дата составления отчета: 03 марта 2025 г.

Заказчик: Министерство имущественных отношений
Ярославской области

Исполнитель: ООО «ГЕС»

Основание для проведения оценки:
Государственный контракт №13/25 от «03» февраля 2025 года

Москва, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
2. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор	6
3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	7
4. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке	7
5. Точное описание объекта оценки	8
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	8
5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	8
5.2.1. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки	8
5.3. Осмотр объекта оценки.....	8
5.4. Сведения о характеристиках объекта оценки	9
5.5. Характеристика местоположения объекта оценки	10
6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	15
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.	15
6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).	16
6.3. Ограничения оценки	16
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	16
7.1. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 16	
7.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 22	
7.3. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 23	
7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
Сегментирование рынка земли.....	25
7.5. Анализ рынка оцениваемого объекта	26
7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	34
7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости	38
7.7.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	38
7.7.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	42
7.7.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение.....	42
7.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	42
7.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта	43
7.9.1. Мониторинг ликвидности объекта оценки.....	43
7.9.2. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов 45	
7.10. Вывод по анализу рынка объекта оценки:	46
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	47
8.1. Основные этапы процесса оценки	47
8.2. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке	47
8.3. Выбор подходов для целей настоящей оценки. Используемые в оценке подходы	49
8.4. Задачи проведения оценки объекта оценки	50
9. Оценка рыночной стоимости объекта затратным подходом.....	51

9.1.	Методология расчета рыночной стоимости затратным подходом	51
9.2.	Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж в рамках затратного подхода.	51
9.3.	Расчет стоимости улучшений.....	60
10.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	71
10.1.	Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных подходов	71
10.2.	Итоговое заключение о величине рыночной стоимости.....	71
10.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	71
11.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	72
	ПРИЛОЖЕНИЕ	73

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб. ¹
1	Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	1 186 128 Один миллион сто восемьдесят шесть тысяч сто двадцать восемь рублей	988 440 Девятьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста сорок рублей
2	Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	1 206 009 Один миллион двести шесть тысяч девять рублей	1 206 009 Один миллион двести шесть тысяч девять рублей
3	Стоимость восстановительных работ или стоимость мероприятий, необходимых для сохранения изъятых объектов культурного наследия: Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	14 911 636 Четырнадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот тридцать шесть рублей	12 627 365 Двенадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч триста шестьдесят пять рублей

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются

1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
1	Объект оценки, включая права на объект оценки: (п.п.1 п.3 ФСО IV)	
1.1	Наименование (формулировка)	- Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34; - Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34
1.2	Кадастровый номер	- Здание, с кадастровым номером 76:09:160101:853; - Земельный участок, с кадастровым номером 76:09:160111:28.
1.3	Общая площадь	- Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34; - Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34
1.4	Место расположения	Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34
1.5	Права на объект оценки	Здание – Собственность; Земельный участок - Собственность
1.6	Правообладатель	Тряпичкин Владимир Германович
2	Иная информация, предусмотренная ФСО: (п.п.10 п.3 ФСО IV)	
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п.8 ФСО-7)	- Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34; - Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО-7)	- Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34; - Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п.8 ФСО-7)	Оценке подлежит право собственности Ограничения (обременения): Здания – Объект культурного наследия, запрещение регистрации; Земельный участок - Запрещение регистрации Оценка производится без учета каких-либо ограничений и обременений
2.4.	Иные расчетные величины (п.9 ФСО-7)	Восстановительные работы или стоимость мероприятий, необходимых для сохранения изытого объекта культурного наследия
2.5	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость (п.14 ФСО I)	Российский рубль
3	Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости с целью купли-продажи
4	Указание на соответствие ФЗ-135 (п.п.3 п.3 ФСО IV)	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29 декабря 1998 года с изменениями и дополнениями на дату оценки
5	Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV)	Рыночная
6	Предпосылки стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV)	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются: Заказчик, Испол-

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
		нитель, пользователи отчета; - дата оценки 03.03.2025 г.; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
7	Дата оценки (п.п.5 п.3 ФСО IV)	03.03.2025 г.
8	Специальные допущения (п.п.6 п.3 ФСО IV)	Отсутствуют
9	Иные существенные допущения (п.п.6 п.3 ФСО IV)	Отсутствуют
10	Ограничение оценки (п.п.7 п.3 ФСО IV)	Отсутствуют
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV)	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
12	Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.8 п.3 ФСО IV)	Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а также электронная копия отчета.
13	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки (п.п.1 п.4 ФСО IV)	1. Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9414891. 2. Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9098687. - Задание на оценку к Государственному Контракту № 13/25 от «03» февраля 2025 г.
14	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.п.2 п.4 ФСО IV)	Не привлекались
15	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика) (п.п.3 п.4 ФСО IV)	Отсутствуют
16	Форма представления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV)	В виде единого значения без указания интервалов стоимости
17	Специфические требования к отчету об оценке (п.п.5 п.4 ФСО IV)	Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
18	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин (п.п.5 п.4 ФСО IV)	В соответствии с Разрешением об изъятии земельного участка необходимо определить убытки при отчуждении объекта недвижимости

2. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
1	Заказчик оценки юридическое лицо	
1.1	Полное наименование	Министерство имущественных отношений Ярославской области
1.2	Сокращенное наименование	МИО ЯО
1.3	ОГРН	1027600691469 от 16 декабря 2002 г.
1.4	Место нахождения	150003, Ярославская область, г Ярославль, Советская ул, д. 69
2	Оценщик	
2.1	Фамилия, имя, отчество	Шумихина Наталья Леонидовна
2.2	Номер контактного телефона	Тел. +7 (495) 118-43-79
2.3	Почтовый адрес	Совпадает с местонахождением Исполнителя
2.4	Адрес электронной почты	e-mail: info@gesconstruction.ru
2.5	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Диплом о профессиональной переподготовке ПП – I № 233558, регистрационный номер 240/2008 от 5 сентября 2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037428-1 от 30.05.2024г.
2.6	Сведения о членстве оценщика в СРОО	
2.6.1	Регистрационный номер оценщика	1543
2.6.2	Наименование СРОО	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
2.6.3	Адрес СРОО	344022, г Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
2.7	Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
		сти, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
2.8	Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика Шумихиной Н.Л. застрахована: СПАО «Ингосстрах». Документом о страховании является полис № 433-594-153027/24, срок действия полиса с 15 октября 2024 года, по 14 октября 2025 г., страховая сумма - 5 000 000 руб.
3	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
3.1	Сокращенное наименование	ООО «ГЕС»
3.2	Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕС»
3.3	Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1025006039222, дата присвоения 23.06.1993 г
3.4	Юридический адрес:	1108841, город Москва, город Троицк, Микрорайон В, дом 49А
3.5	Обязательное страхование	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО СК «Росгосстрах» № 366/2024/СП134/765 от 30.09.2024 на сумму 100 000 000 рублей срок с 23.10.2024 г. до 22.10.2025 г.
3.6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика (в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	ООО «ГЕС» не допускает вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в свою деятельность или в деятельность оценщиков, заключивших с ООО «ГЕС» трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ООО «ГЕС» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика, а также является независимым в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер установленного денежного вознаграждения ООО «ГЕС» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Размер оплаты оценщика, заключившим с ООО «ГЕС» трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались**

4. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке

Для определения стоимости объекта оценки были применены стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО».
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (СПОД РОО 04-050-2020)

Для определения стоимости объекта оценки были использованы методические рекомендации по оценке:

- Нормативно-правовые акты;
- Приказ Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;
- Материалы по применению новых ФСО.

Источник информации: <https://srosov.ru/Metod/fso22/>

5. Точное описание объекта оценки

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9414891
2	Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9098687
3	Копия решения Некрасовского районного суда Ярославской области от 29.02.2024 (в окончательной форме изготовлено 11.03.2024) по делу № 2-53/2024, с отметкой о вступлении решения в законную силу
4	Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 14.01.2025 № 3-В
5	Охранное обязательство с Приказом о его утверждении №6 от 27.01.2025 г.
6	Паспорт объекта культурного наследия от 30.11.2017 г.
7	Акт технического состояния от 20.01.2025
8	Предложения о содержании технического задания для целей закупки услуг по оценке стоимости восстановительных работ или стоимости работ по сохранению изъятого имущества
9	Заявка на проведение оценки объекта недвижимого имущества ИХ.43-261/2025 от 30.01.2025

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

5.2.1. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки

Наименование данных	Содержание данных	Источник информации
Наименование и место нахождение объектов оценки	- Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34; - Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9414891; Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9098687
Данные о правах на объект оценки		
Наименование имущественного права, объем прав	Собственность	Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9414891; Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9098687
Ограничения прав	Здания – Объект культурного наследия, запрещение регистрации; Земельный участок - Запрещение регистрации	
	Оценка производится без учета каких-либо ограничений и обременений	
Данные о правообладателе		
Полное (сокращенное) наименование	Тряпичкин Владимир Германович	Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9414891; Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9098687

5.3. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта – 03.03.2025 г.

5.4. Сведения о характеристиках объекта оценки

Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные: Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34		
Кадастровый номер	76:09:160101:853	Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9414891
Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства		
Наименование	Административное	Сведения Заказчика; Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9414891, Визуальный осмотр.
Назначение	Нежилое	
Этажность	3, в том числе подземных 1	
Адрес объекта оценки (при наличии)	Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	
Кадастровая стоимость	6 679 307,68	
Описание здания	устройство фундамента - сведения не предоставлены; материал стен - деревянные	
Площадь объекта оценки	415,1	
Объем, куб. м.	1 561,2	
Описание состояния объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое здание. Здание разрушено (отсутствуют: перегородки, перекрытия, полы, окна, двери, крыша)	
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)	1917г.	
обеспеченность инженерными коммуникациями	Технологическое присоединение к центральным сетям электроснабжения и теплоснабжения и канализации отсутствует.	Анализ расположения по карте
Текущее использование объекта	Не используется	
Примечание	Является объектом культурного наследия	
Описание местоположения объекта оценки		
- расположение на карте градостроительного зонирования	Представлено на схеме ниже	Анализ расположения по карте
- границы земельного участка	Граничит с землями для объектов административного назначения, для эксплуатации нежилых зданий	
- обеспеченность подъездными путями	Присутствуют по дороге с асфальтовым покрытием	
- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	Коммерческая, общественно-деловая и жилая недвижимость	

Идентифицирующие данные: Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34		
Кадастровый номер	76:09:160111:28	Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9098687
Индивидуализирующие данные для земельного участка		
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН от 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9098687; https://pkk.rosreestr.ru/
Разрешенное использование (по классификатору)	для обслуживания административного здания	
Разрешенное использование (по документу)	для обслуживания административного здания	
Адрес объекта оценки (при наличии)	Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	
Кадастровая стоимость, руб.	816 169,5	
Площадь объекта оценки	675,0 кв.м.	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	76:09:160101:853	
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобиле на транспорте	Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку – имеется; Организованная парковка перед зданиями для легкового транспорта - присутствует	
обеспеченность инженерными коммуникациями	Технологическое присоединение к центральным сетям электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения и канализации имеется.	

Описание местоположения объекта оценки		
- расположение на карте	Представлено на схеме ниже	Анализ расположения по карте
- границы земельного участка	Граничит с землями для объектов административного назначения, для эксплуатации нежилых зданий	
- обеспеченность подъездными путями	Присутствуют по дороге с асфальтовым покрытием	
- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	Отсутствуют	
Сегмент рынка объекта оценки	Рынок земельных участков под коммерческую застройку	

Объект на публичной карте (<https://nspd.gov.ru/>)

5.5. Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 1. Местоположение объекта оценки

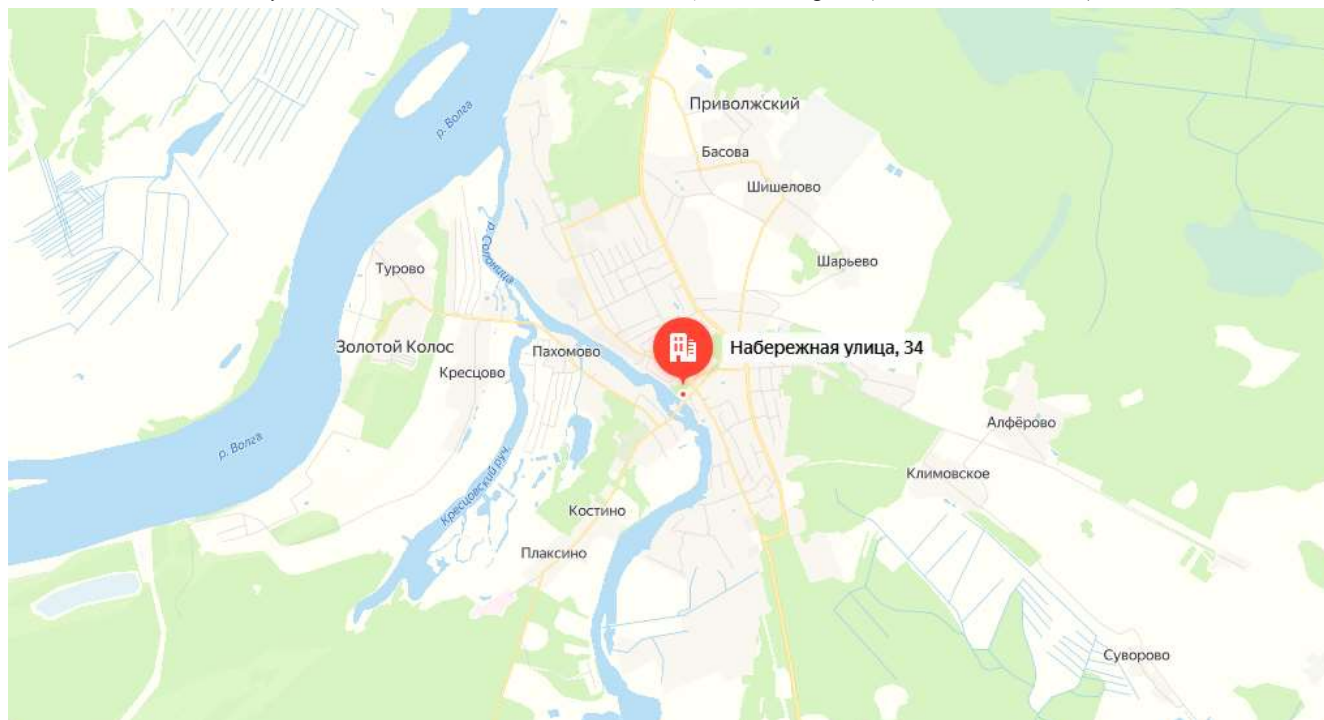
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта оценки выражена преимущественно административной и коммерческой застройкой
Плотность застройки	более 50%
Характеристика доступности	Транспортная доступность хорошая. До остановки общественного транспорта «Некрасовское – Центр» (410 м) (https://yandex.ru/maps/)

Рисунок 1. Местоположения объекта оценки на карте (крупномасштабная)



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Местоположения объекта оценки на карте (мелкомасштабная)



Краткая характеристика Ярославской области¹

Численность сельского населения на 1 января 2021 года 229.458 человек, 18,5 % от общего населения Ярославской области.

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

За 2019 год сельхозпродукции произведено на 34 млрд руб (рост на 5,6 % к 2018 году), в том числе животноводство 25 млрд руб, растениеводство 8,5 млрд руб, а также рыболовство и рыболовство. Крупные сельхозпредприятия производят 81 % сельхозпродукции, 17 домашние хозяйства жителей и 2 % фермерские хозяйства.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2019 года составило 111,4 тыс. голов (-4,2 %), из них 86 % в сельхозпредприятиях, из них 48 тыс. коров. Поголовье овец и коз составило 29,9 тыс. (-8,4 %). Поголовье свиней насчитывало 4,1 тыс. голов (-13,2 %), из них 72 % в личных подсобных хозяйствах. Поголовье птицы — 14,3 млн голов (+1,3 %), 98 % птицы содержатся на птицефабриках.

По объёму производства яиц Ярославская область занимает второе место в России. За 2019 год произведено 2,3 млрд яиц (+6,7 %), средняя яйценоскость кур-несушек 325 яиц в год. Произведено 55,2 тыс. т мяса птицы. Расположенная в Рыбинске, крупнейшая в России птицефабрика «Волжанин» произвела в 2020 году 1,5 млрд яиц (птицефабрика «Синявинская» из Ленинградской области в 2020-м произвела 1,44 млрд яиц).

Надой на одну корову по региону в 2020 году составил 7534 кг (+8,1 % к уровню 2019 года), с 2015 года продуктивность коров выросла на 35 % благодаря приобретению высокопродуктивных племенных нетелей, повышению качества стада за счёт использования семени быков-улучшателей^[45]. За 2020 год хозяйствами всех категорий Ярославской области произведено 332,1 тысячи тонн молока (+3,2 %), в том числе сельхозпредприятиями — 301,9 тысячи тонн (+3,2 %). В производстве молока 40,1 % доля племенных хозяйств^[46].

Ярославская область явилась лидером в России по развитию органического животноводства, в частности агрохолдинг «АгриВолга». Молочное органическое животноводство представлено ярославской и джерсейской породами, мясное абердин-ангусской породой.

Растениеводство

В 2020 году под посевную отведено 290 тыс. га земли (+4 тыс. га), яровыми зерновыми и зернобобовыми культурами засеяно 41 тыс. га. Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в 2019 году составил 93,4 тыс. т (+19,3 %). Валовое производство картофеля в 2019 году 163,9 тыс. т (+3,3 %). Сбор овощей открытого грунта достиг 66,4 тыс. т (+7,3 %), овощей закрытого грунта составил 26,3 тыс. т (+37,3 %).

Животноводство области специализируется на разведении крупного рогатого скота молочно-мясного направления и птицеводстве. По производству яиц (более 1,7 млрд штук) Ярославская область занимает третье место в России^[49]. В растениеводстве выращивают зерновые культуры, картофель, овощи, лён-долгунец, плодово-ягодные культуры

Энергетика

По состоянию на конец 2020 года, на территории Ярославской области эксплуатировались 14 электростанций общей мощностью 1593,2 МВт, в том числе три гидроэлектростанции и 11 тепловых электростанций. В 2020 году они произвели 6967 млн кВт·ч электроэнергии.

Доля электроэнергетики в промышленном производстве составляет около 9 %. На территории Ярославской области функционируют следующие электростанции: Ярославская ТЭЦ-1 (ТГК-2, 24,6 МВт), Ярославская ТЭЦ-2 (ТГК-2, 245 МВт), Ярославская ТЭЦ-3 (ТГК-2, 260 МВт), Угличская ГЭС («РусГидро», 120 МВт), Рыбинская ГЭС («РусГидро», 376,4 МВт), ТЭЦ ЯТУ («Яртехуглерод», 24 МВт), Электростанция НПО «Сатурн» (НПО «Сатурн», 28 МВт), Хоробровская ГЭС (0,16 МВт). В 2017 году запущена крупнейшая в области Ярославская ТЭС (463,9 МВт), в 2020 году — Тутаевская ПГУ-ТЭЦ (44,93 МВт).

В начале 1990-х годов Администрацией области был взят курс на активную внешнеэкономическую и межрегиональную политику. Сегодня продукция ярославских предприятий поставляется в 93 страны мира. Основными продуктами экспорта являются продукция машиностроения, нефтехимическая продукция. Основные продукты импорта — продукция машиностроения, химическая продукция, потребительские товары, продукты питания

Краткая характеристика р-н Некрасовский¹

Некрасовский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Ярославской области Российской Федерации.

Административный центр — посёлок городского типа Некрасовское.

Население

Численность населения									
1939 ^[5]	1959 ^[7]	1970 ^[8]	1979 ^[9]	1989 ^[10]	2002 ^[11]	2007 ^[12]	2009 ^[13]	2010 ^[14]	
66 828	↘54 928	↘39 890	↘31 247	↘28 238	↘24 487	↘23 704	↘22 671	↘21 573	
2011 ^[15]	2012 ^[16]	2013 ^[17]	2014 ^[18]	2015 ^[19]	2016 ^[20]	2017 ^[21]	2018 ^[22]	2019 ^[23]	
↘21 490	↘20 903	↘20 506	↘20 466	↘20 176	↘19 625	↘19 539	↘19 196	↘18 773	
2020 ^[24]	2021 ^[25]								
↘18 671	↗19 926								

Экономика

На 1 апреля 2009 года на территории района действовало 534 организации. Форма собственности в основном частная (80 %). Из-за нехватки рабочих мест и отсутствия нормальной заработной платы молодёжь уезжает на работу в Ярославль.

Транспорт

По территории района (Малые Соли, Левашово, Песочное) проходит автодорога Ярославль — Кострома с междугородным автобусным сообщением. По северо-западной части района проходит автодорога Ярославль —

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Любим (автобусные маршруты на Ярославль, Данилов, Середу, Закобякино, Любим).

Имеются автобусные станции в посёлках Некрасовское (маршруты на Ярославль, Кострому и в населённые пункты правобережной части района) и Красный Профинтерн (маршруты по левобережной части района, а также на Ярославль).

В последние годы появилась услуга такси, которая действует как внутри района, так и в междугороднем направлении.

Во время навигации действует паромная переправа через р. Волгу между пос. Красный Профинтерн (левый берег) и д. Новодашково (правый берег). В отсутствие парома (зимний межнавигационный период, проблемы с финансированием) автомобильное сообщение между двумя частями района возможно только через Ярославль (до середины 1990-х гг. существовала автомобильная переправа по льду р. Волги).

В пос. Бурмакино — железнодорожная станция Северной железной дороги. Останавливаются пригородные поезда (на Ярославль, Нерехту, Кострому, Иваново) и поезда дальнего сообщения (на Москву, Кострому, Хабаровск, Санкт-Петербург, Иваново, Самару, Уфу, Нижний Новгород, в летнее время также на Адлер и Анапу).

Деревня Ломовская в летнее время связана воздушным сообщением с Костромской областью (вертолёт Ми-2, дважды в неделю).

Дорожное полотно находится в отвратительном состоянии уже много лет.

Краткая характеристика рп. Некрасовское¹

Некрасовское (до 1938 года — Большие Соли) — посёлок городского типа в Ярославской области России. Административный центр Некрасовского района и Некрасовского сельского поселения.

География

Расположен на правом берегу реки Солоница, при её впадении в Волгу (справа), в 45 километрах к востоку от Ярославля.

Население

Численность населения										
1872 ^[6]	1897 ^[7]	1926 ^[8]	1939 ^[9]	1959 ^[10]	1970 ^[11]	1979 ^[12]	1989 ^[13]	2002 ^[14]	2007 ^[15]	2009 ^[16]
1327	↘1287	↘1227	↗1869	↗3039	↗4615	↗4946	↗6950	↘6489	↘6222	↘6193
2010 ^[17]	2011 ^[18]	2012 ^[19]	2013 ^[20]	2014 ^[21]	2015 ^[22]	2016 ^[23]	2017 ^[24]	2018 ^[25]	2019 ^[26]	2020 ^[27]
↘6154	↗6200	↘6027	↗6063	↘6041	↘6000	↘5904	↘5897	↘5797	↘5755	↘5709
2021 ^[1]										
↗6079										

Экономика

Основные предприятия посёлка: машиностроительный завод (выпускает технологическое оборудование и запасные части для пищевой промышленности), завод кровельных материалов, Некрасовская кондитерская фабрика (бывший молочный завод), Некрасовская швейная фабрика.

Некрасовское — известный курорт на базе месторождений целебной минеральной воды (действуют санатории, СПА-отель, наиболее известны: санаторий «Малые Соли», Центр медицинской реабилитации «Большие Соли»).

Транспорт

Ближайшая железнодорожная станция находится в рабочем посёлке Бурмакино, в 26 километрах к югу от Некрасовского.

Вывод: Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности местоположения объекта для размещения объектов коммерческого назначения.

¹ Источник: <https://ru.wikipedia.org>

6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка и Объектов оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика.
3. От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
6. Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Задании на оценку.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объектов оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектами оценки.
11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объектов оценки.
12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объектов оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика ООО «ГЕС» относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.
14. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объекты оценки будут отчуждены на открытом рынке по этой цене.
15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объектов оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.
16. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
18. Техническая экспертиза состояния объектов оценки Оценщиком не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объектов, принятого в расчетах, их действительному состоянию.
19. Исходные характеристики объектов приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра, консультаций со специалистами и опыта работы Оценщика по оценке

аналогичных объектов (под аналогичными подразумевается объекты сопоставимые по функциональному назначению).

20. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на Объекты оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.

21. Обмеры оцениваемого Объекта не проводились. Значения площадей зданий, входящих в состав Объекта оценки, определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.

22. Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности.

23. Определение рыночной стоимости Объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объекты оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).

24. От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость.

25. Оценка недвижимого имущества и восстановительных работ производится с учетом «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (СПОД РОО 04-050-2020)

26. Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).

1. В условиях нынешней экономической ситуации в стране и в мире, значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости (арендной платы) объектов оценки.

В связи с этим:

- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние нынешней экономической ситуации в стране и в мире, на ценообразование рынка объекта оценки;

- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

6.3. Ограничения оценки

Отсутствуют.

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

7.1. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков¹, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ.

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

¹The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г1. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы. Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль. Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,4	5,2	4,8	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,6	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-6,1	-2,4	-1,0	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	6,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	9,0	9,5 / 9,92 ²	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7 ³	-	-	7,3 ³	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 241 ³	-	-	86 399 ³	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8 ³	-	-	16,8 ³	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-16,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ⁷

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,3	-4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-8,9
текстильная промышленность	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,8	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,6
одежда	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	6,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,8	4,3	3,6	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	1,3	2,0	0,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	5,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,8	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2025–2027 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, подготовленными в апреле 2024 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым весной 2024 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- конкуренция за кадры на рынке труда и связанный с этим рост заработных плат и денежных доходов населения;
- сохранение высокой инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный).

Как следствие, были улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на прогнозный период. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2024–2027 годы выросли до 12,5 % (10,3 % в сценарных условиях).

При разработке прогноза учитывалась необходимость достижения целевых показателей и задач, определенных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» (далее – Указ № 309), и реализация новых национальных проектов.

Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень мировых цен стабилизируется. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать относительно умеренный рост экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов российского экспорта товаров в среднесрочной перспективе продолжится (на 3,3 % г/г в год в реальном выражении на всем прогнозном горизонте). Драйвером роста будет выступать ненефтегазовый экспорт, который будет расти опережающими темпами (по оценкам, на 4,5 % в год в реальном выражении на всем прогнозном горизонте).

Рост физических объемов импорта с 2025 года возобновится – 9,2 % г/г в 2025 году с замедлением роста до 4,3 % к 2027 году. замедлится.

В результате профицит торгового баланса и счета текущих операций в 2027 году составят 4,9 % ВВП и 1,0 % ВВП соответственно.

На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты (до 103,2 руб. за долл. США в 2027 году) в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

Инфляция

В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 года темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 года). С 2026 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента.

Экономический рост

Основным драйвером роста выступит внутренний спрос, как потребительский, так и инвестиционный, удовлетворение которого будет реализовываться за счет развития экономики предложения и последовательного достижения показателей Указа № 309.

На период 2025–2027 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне 2,1–3,3 % в год после высокой базы 2021–2024 годов. Основным источником роста выступит частная предпринимательская инициатива при одновременном сохранении поддержки со стороны бюджетных источников. Рост инвестиций позволит нарастить объемы предложения отечественных товаров для удовлетворения спроса.

Инвестиционная активность обеспечит рост объемов предложения отечественных товаров и позволит в среднесрочном периоде удовлетворять растущий потребительский спрос.

Рост оборота розничной торговли замедлится с 7,6 % в 2025 году до 4,1 % к 2027 году. Увеличение объема платных услуг населению замедлится с 6,4 % до 2,8 процента.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7 % в год в 2025–2027 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 года в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и адаптации рабочей силы к изменяющимся условиям экономики. Так, численность занятого населения к 2027 году возрастет до 74,4 млн человек (в 2024 году – 74,0 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 2,6 % от рабочей силы.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Несвоевременный возврат к смягчению денежно-кредитной политики может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики, а также усиление санкционного давления на российскую экономику, в т.ч. за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Снижение цен на мировых рынках будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь – по товарам нефтегазового экспорта.

Консервативный вариант предполагает более низкий вариант развития демографии в стране и, соответственно, меньшую численность занятых в экономике. При этом производительность труда будет расти меньшими темпами.

Кроме того, консервативный сценарий предполагает дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики Банком России в 2025 году.

В этих условиях ожидается более сильное замедление экономики в 2025 году, а инфляция может сложиться ниже цели банка России и составить 3,7 % (декабрь к декабрю), это потребует реакции Банка России в виде резкого снижения ключевой ставки, что с учётом отложенного спроса может привести к повышенному росту цен в 2026–2027 гг. и запустить новый цикл ужесточения денежно-кредитных условий.

Таким образом, экономика будет более волатильна, а условия для инвестиций менее предсказуемы, что приведет к более низким темпам роста экономики на всём прогнозном горизонте.

Правительством Российской Федерации созданы механизмы отслеживания и митигации рисков социально-экономического развития.

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2023	2024	2025	2026	2027
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		83,5	81,7	77,0	74,5
консервативный	82,6	83,5	78,5	74,5	71,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный	84,7	91,2	95,2	98,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		7,3	4,5	4,0	4,0
консервативный	7,4	7,3	3,7	4,4	5,4
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		3,9	2,5	2,6	2,8
консервативный	3,6	3,9	1,7	1,0	2,6
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		7,8	2,1	3,0	3,3
консервативный	9,8	7,8	0,6	-1,8	3,0
Промышленное производство, %					
базовый		4,0	2,0	2,4	2,6
консервативный	4,1	4,0	0,4	0,9	1,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый		7,1	6,1	4,6	3,4
консервативный	5,8	7,1	4,6	3,7	2,2
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый		9,2	7,0	5,7	4,1
консервативный	8,2	9,2	5,3	4,6	2,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый		8,6	7,6	6,1	4,1
консервативный	8,0	8,6	6,0	4,8	3,8
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		427,6	445,0	455,2	476,2
консервативный	424,5	427,6	417,3	418,1	425,2
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		294,9	321,9	342,6	357,4
консервативный	302,9	294,9	291,3	299,5	316,1

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/b028b88a60e6ddf67e9fe9c07c4951f0/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2025-2027.pdf

Выводы:

- Рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года.
- Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).
- Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г).
- Траектория развития в 2025–2027 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке

7.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование показателя	2023 год		2024 год	
	ноябрь	январь-ноябрь	ноябрь	январь-ноябрь
Индекс промышленного производства ¹	102,8	109,6	98,9	101,6
в том числе по обрабатывающим производствам	102,3	111,1	99,5	102,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	100,7	107,9	105,7	90,4
Объём работ по виду деятельности «Строительство»	229,5	153,9	26,1	68,8
Ввод в действие жилых домов	271,8	115,8	174,1	100,0
Реальная заработная плата	110,7 ²	110,3 ³	109,0 ²	111,4 ³
Уровень регистрируемой безработицы (на конец периода)	0,5	-	0,4	-
Оборот розничной торговли	112,6	105,0	114,3	111,2
Объём платных услуг населению	99,3	102,0	99,2	101,8
Индекс потребительских цен	105,2 ⁴	105,0	108,5 ⁴	107,8

В январе-ноябре 2024 года индекс промышленного производства в регионе составил **101,6%** по сравнению с январем-ноябрем 2023 года.

Обрабатывающие производства в отчетном периоде увеличились на **2,2%**, производство по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» снизилось на **1,5%**, «Добыча полезных ископаемых» – на **8,8%**, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» сохранилось на уровне января-ноября 2023 года.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий января-ноябре 2024 года составил **90,4%**. В январе-ноябре 2024 года в хозяйствах всех категорий производство молока увеличилось на **4,5%**, яйца снизилось на **2,7%** к уровню января-ноября 2023 года, скота и птицы на убой (в живом весе) – на **12,9%**.

Предприятиями и организациями всех видов экономической деятельности в январе-ноябре 2024 года произведены работы собственными силами по виду деятельности «Строительство» на сумму **78 934** млн. рублей, или **68,8%** (в сопоставимых ценах) к уровню января-ноября 2023 года.

В январе-ноябре 2024 года общая площадь введенного жилья составила **862,6** тыс. кв. метров, или **100,0%** к уровню января-ноября 2023 года. Построено **11 030** квартир.

Населением за счет собственных и привлеченных средств введено **542,9** тыс. кв. метров, или **120,8%** к уровню января-ноября 2023 г.

В январе-ноябре 2024 года оборот розничной торговли увеличился на **11,2%** по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Оборот розничной торговли непродовольственными товарами увеличился на **12,5%**, а пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями – на **9,9%**.

Объем платных услуг населению в январе-ноябре 2024 года увеличился на **1,8%**. В структуре объема платных услуг населению преобладали коммунальные, медицинские, бытовые, телекоммуникационные, жилищные и транспортные услуги. На их долю приходилось **78,1%** от общего объема платных услуг населению.

Индекс потребительских цен в ноябре 2024 года составил **108,5%** к декабрю предыдущего года (годом ранее потребительские цены выросли на **5,2%**), в том числе на продовольственные товары – **109,0%**, непродовольственные товары – **103,7%**, платные услуги населению – **112,4%**.

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-октябре 2024 года составила **62 542** рубля и по сравнению с январем-октябрем 2023 года выросла на **19,9%**.

Реальная заработная плата в январе-октябре 2024 года составила **111,4%**.

Уровень регистрируемой безработицы на конец ноября 2024 года составил **0,4%** и по сравнению с аналогичным периодом 2023 года уменьшился на **0,1** процентного пункта.

На конец ноября 2024 года в органах службы занятости населения состояли на учете **3,0** тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них **2,5** тыс. человек имели статус безработного, в том числе **2,1** тыс. человек получали пособие по безработице.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила на конец ноября 2024 года **16,7** человека.

Численность населения Ярославской области на 1 ноября 2024 года по оценке Ярославльстата составила **1 180,5** тыс. человек.

Естественная убыль населения в январе-октябре 2024 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2023 года на **1 131** человека. Миграционный прирост компенсировал численные потери населения на **14,2%**.

Общий коэффициент рождаемости в регионе в январе-октябре 2024 года составил **7,3** промилле, общий коэффициент смертности – **15,6** промилле, коэффициент естественной убыли населения составил **минус 8,3** промилле.

Источник информации: https://portal.yarregion.ru/depts-usp/doc/section.php?SECTION_CODE=regionalnoe-obozrenie

7.3. Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ политической обстановки является основой для понимания тенденций, формирующих текущее состояние и перспективы развития политических процессов в стране.

Настоящий анализ проводится с целью определения влияния политической обстановки на рынок недвижимости.

Анализ проводится на основании изучения наиболее значимых политических событий с учетом рейтинговых исследований, имеющих отношение к исследуемому вопросу.

Произошедшие значимые события

Главным политическим событием первой половины 2024 года в России стали выборы президента, победу на которых с рекордным результатом в 87% голосов одержал действующий глава государства Владимир Путин. Результаты выборов продемонстрировали высокий уровень доверия населения к президенту и обеспечили предпосылки для дальнейшего социально-экономического развития страны, укрепления внутренней стабильности и повышения влияния на международной арене.

Наиболее значимым политическим итогом последних полутора лет стало успешное противостояние России попыткам изоляции со стороны стран Запада и укрепление связей с большинством незападных государств.

Несмотря на санкционное давление и внешние попытки дестабилизации, в России сохраняется устойчивая политическая стабильность. Консолидация общества и власти позволила эффективно нейтрализовать в 2023 году попытку мятежа ЧВК «Вагнер», который не получил широкого распространения и практически не повлиял на общественно-политическую ситуацию в стране.

Экономика России превзошла самые оптимистичные ожидания, продемонстрировала высокую гибкость и устойчивость к внешним вызовам. Такие результаты стали возможны благодаря эффективной экономической политике государства, которая обеспечила макроэкономическую стабильность и создала благоприятные условия для развития страны.

Ситуация в зоне специальной военной операции, по словам президента России, имеет положительную динамику и развивается в рамках плана Минобороны и Генштаба. Прямой вооруженный конфликт между Россией и западными странами не произошел и представляется маловероятным, ввиду наличия у каждой из сторон возможности нанести противнику неприемлемый ущерб.

Рейтинговые исследования

В таблице далее приведены результаты рейтинговых исследований, необходимых для проведения анализа политической обстановки

Таблица. Одобрение деятельности государственных институтов

Государственный институт	2020	2021	2022	2023	2024 (последние данные)
Президент России, на конец периода	61,6%	61,7%	74,9%	76,8%	78,4% (июнь)
Председатель Правительства России, на конец периода	44,3%	40,1%	52,8%	54,7%	52,8% (июнь)
Правительство России, на конец периода	36,0%	34,3%	49,9%	54,7%	53,1% (июнь)
Государственная Дума России, на конец периода	36,0%	34,3%	48,6%	49,3%	51,2% (май)
Совет Федерации России, на конец периода	40,3%	32,6%	46,9%	48,1%	51,5% (май)

Источник: ВЦИОМ

Таблица. Протестный потенциал

Протестный потенциал	2020	2021	2022	2023	2024 (последние данные)
Общественный протестный потенциал,* на конец периода	23%	21%	12%	11%	10% (июнь)
Личный протестный потенциал,* на конец периода	20%	20%	12%	11%	11% (май)

* Доля опрошенных, ответивших утвердительно на вопрос о вероятности возникновения массовых акций протеста и (или) своего участия в них.

Источник: ВЦИОМ

Результаты исследований показывают, что одобрение действующих органов государственной власти находится на высоком уровне, протестный потенциал сравнительно низок.

Рейтинговые исследования подтверждают высокий уровень консолидации общества и власти.

Выводы

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

- Политическая обстановка в России в 1-м полугодии 2024 года, благодаря успешной внешней и внутренней политике государства и высокому уровню консолидации общества и власти, оставалась стабильной.
- Весомые предпосылки ухудшения политической обстановки в стране во 2-м полугодии 2024 года отсутствуют.
- Стабильная политическая обстановка в стране окажет благоприятное влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Источник: <https://appru.ru/nedvizh/2024p2/polit.html>

7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Сегментирование рынка коммерческой недвижимости

Цены на нежилую недвижимость в основном зависят от следующих основных факторов:

- назначения,
- месторасположения,
- технического состояния,
- площади.

По данной классификации объект оценки относится к сегментам рынка недвижимости специального назначения (больничный городок).

Сегментирование рынка земли

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земель. В рамках каждой из них также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена в Таблице 2.

Таблица 2. Классификация земельных участков

№	Категория	Разрешенное использование	
1	земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
		земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
		земли, занятые замкнутыми водоемами	
		земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка
			малоэтажная смешанная жилая застройка
			среднеэтажная смешанная жилая застройка
			многоэтажная жилая застройка
			иные виды застройки
	2) общественно-деловая		застройка административными зданиями
			застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения

№	Категория	Разрешенное использование	
		зона	застройка иными предназначенными для общественно-го использования объектами согласно градостроительным регламентам
		3) производственная зона	застройка промышленными объектами
			застройка коммунально-складскими объектами
			застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
			застройка объектами связи
			застройка объектами инженерной инфраструктуры
			застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
		5) рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		6) зона сельскохозяйственного использования	
		7) зона специального назначения	
		8) зона военных объектов	
		9) иные территориальные зоны	
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	земли промышленности	
		земли энергетики	
		земли транспорта	
		земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	
		земли для обеспечения космической деятельности	
		земли обороны и безопасности	
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли иного специального назначения	
		земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов	
		земли природоохранного назначения	
		земли рекреационного назначения	
		земли историко-культурного назначения	
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами	
		лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)	
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)	
		земли, занятые водными объектами	
		земли водоохраных зон водных объектов	
7		земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов	
		земли запаса	

Оценщик делает вывод о том, что оцениваемый земельный участок позиционируется в сегменте рынка земли населенных пунктов, в общественно-деловой зоне.

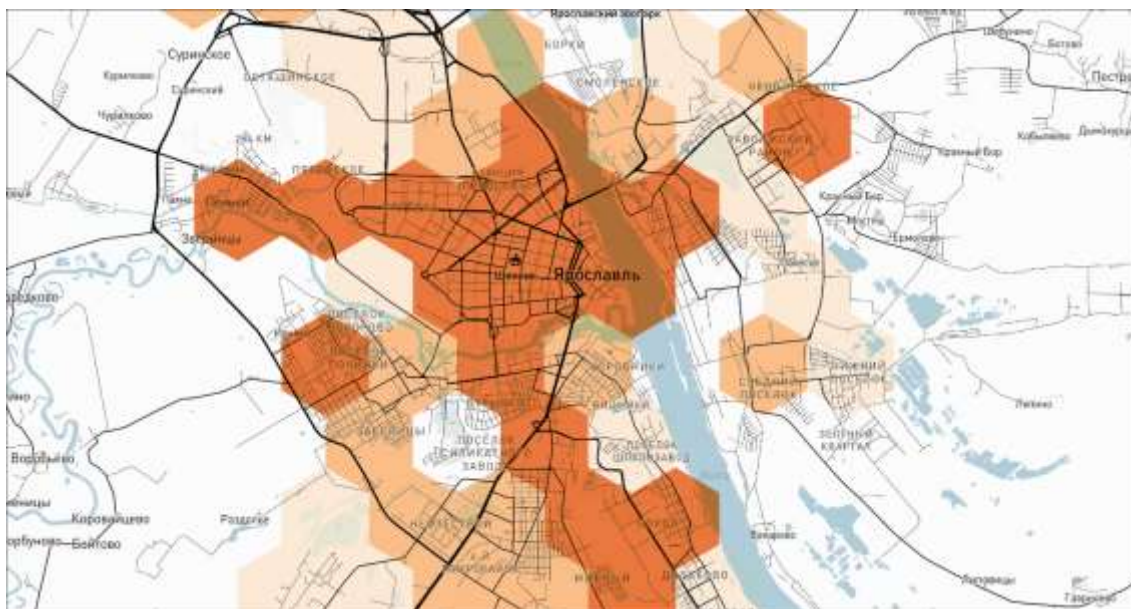
В связи с этим все рыночные показатели, участвующие в расчетах, принимались по справочным данным с учетом класса объекта оценки.

7.5. Анализ рынка оцениваемого объекта

ПРОДАЖА

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 50 000 руб. за 1 кв.м, от 50 000 до 74 300 руб. за 1 кв.м и свыше 74 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Ярославля в период октябрь 2024 - ноябрь 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 29 800 до 173 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 82 500 руб., а среднее 90 800 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 35 700 руб. до 171 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 74 300 руб., среднее значение предложений 83 600 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Ярославля составил от 24 500 руб. до 169 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 82 500 руб., а среднее значение находится на уровне 85 700 руб. за 1 кв.м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 4 200 руб., максимальной 65 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 32 700 руб., а средняя цена предложения 34 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	29 800	67 000	82 500	90 800	107 100	173 500
Офисные	35 700	56 000	74 300	83 600	99 800	171 200
ПСН	24 500	51 700	82 500	85 700	111 200	169 600
Пром/склад	4 200	23 600	32 700	34 100	43 600	65 000

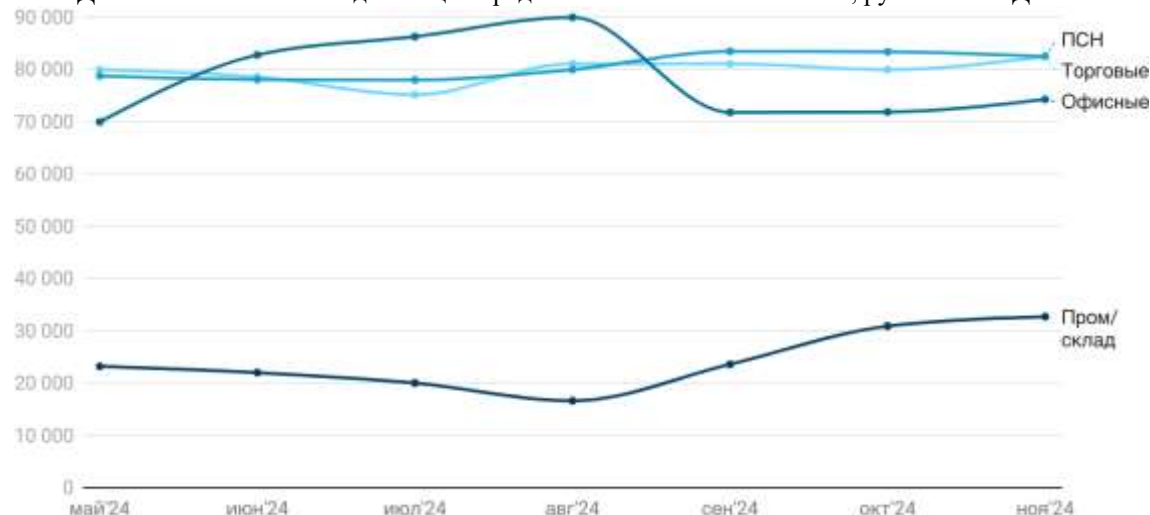
В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Ярославля зафиксирован в Ленинском районе, медиана составила 106 900 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Дзержинском районе, медиана цен находится на уровне 75 000 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Ярославля лидирует Кировский район, медиана цены предложения в период октябрь 2024 - ноябрь 2024 составила 94 700 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Фрунзенском районе города, медианное значение цены там составляет 55 700 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 116 600 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Дзержинском районе, медиана находится на уровне 60 500 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинском районе, медиана цены предложения на уровне 50 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 23 600 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Краснопереконском районе города.

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	75 000	62 800	60 500	26 800
Заволжский	86 400	69 300	68 200	37 600
Кировский	96 800	94 700	99 800	-
Краснопереконский	-	71 900	76 000	23 600
Ленинский	106 900	65 000	116 600	50 000
Фрунзенский	75 300	55 700	66 300	32 800

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Ярославля за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 75 200 до 82 500 руб./кв.м, с усредненным значением 79 785 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 70 000 до 90 000 руб./кв.м, со средним уровнем 78 157 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 78 000 до 83 500 руб./кв.м, усредненное значение составило 80 614 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 16 600 до 32 700 руб./кв.м, со средней величиной 24 142 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 50 000 - 60 000, помещения свободного назначения в диапазоне 20 000 - 30 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

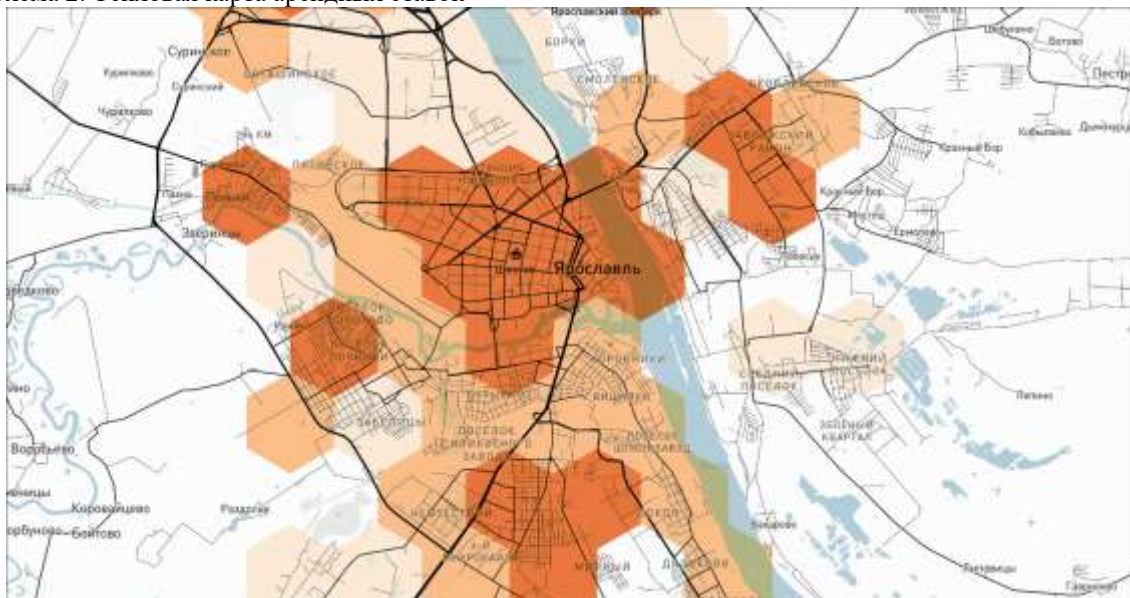
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



АРЕНДА

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 5 000 руб. за 1 кв.м/год, от 5 000 до 7 900 руб. за 1 кв.м/год и свыше 7 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Ярославля в период октябрь 2024 - ноябрь 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 600 до 27 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 000 руб., а среднее значение 10 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 3 600 руб. до 15 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 7 300 руб., среднее значение составило 7 900 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 700 руб. до 18 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 7 500 руб., а среднее значение составило 8 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 700 руб., максимальной 6 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 000 руб., средняя ставка аренды 3 500 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 600	7 000	10 000	10 300	12 000	27 000
Офисные	3 600	5 500	7 300	7 900	10 000	15 100
ПСН	2 700	5 000	7 500	8 000	10 100	18 100
Пром/склад	1 700	2 500	3 000	3 500	4 500	6 000

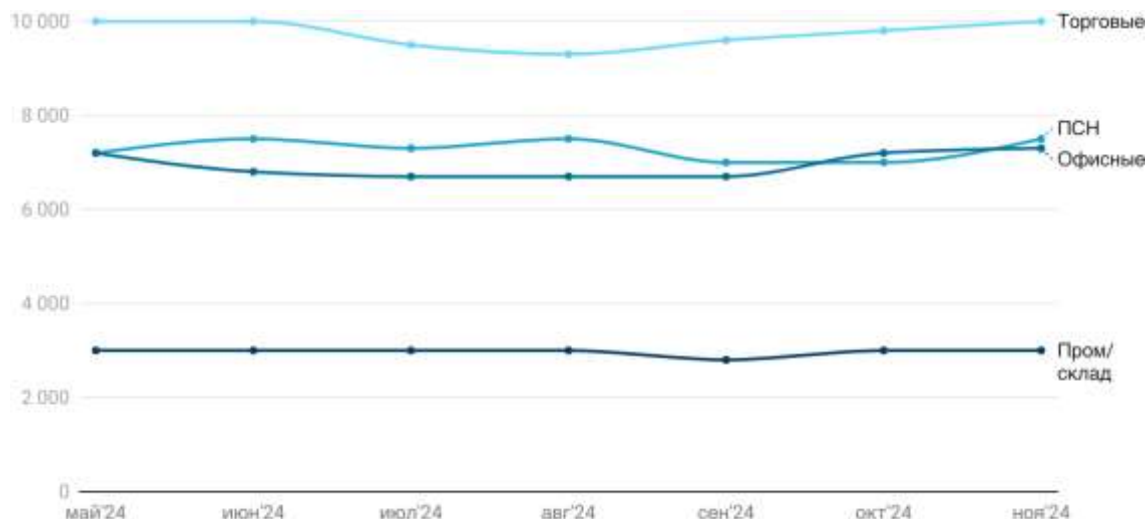
В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Заволжском, Кировском, Ленинском районах, медианное значение составило 10 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Фрунзенском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 000 руб./кв.м/год без учета НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Кировский район, медианный уровень ставки в период октябрь 2024 - ноябрь 2024 составил 8 767 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Дзержинском районе города, медиана ставок там составляет 5 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ставкой аренды 8 785 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Дзержинском районе, медиана составила 6 991 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Фрунзенском районе, медианное значение находилось на уровне 3 950 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 605 руб./кв.м/год без НДС расположены в Ленинском районе города.

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Дзержинский	9 550	5 000	6 991	2 816
Заволжский	10 000	6 000	7 174	2 753
Кировский	10 000	8 767	8 620	3 166
Краснопереконский	9 020	7 800	7 544	3 945
Ленинский	10 000	6 214	8 785	2 605
Фрунзенский	9 000	5 973	7 734	3 950

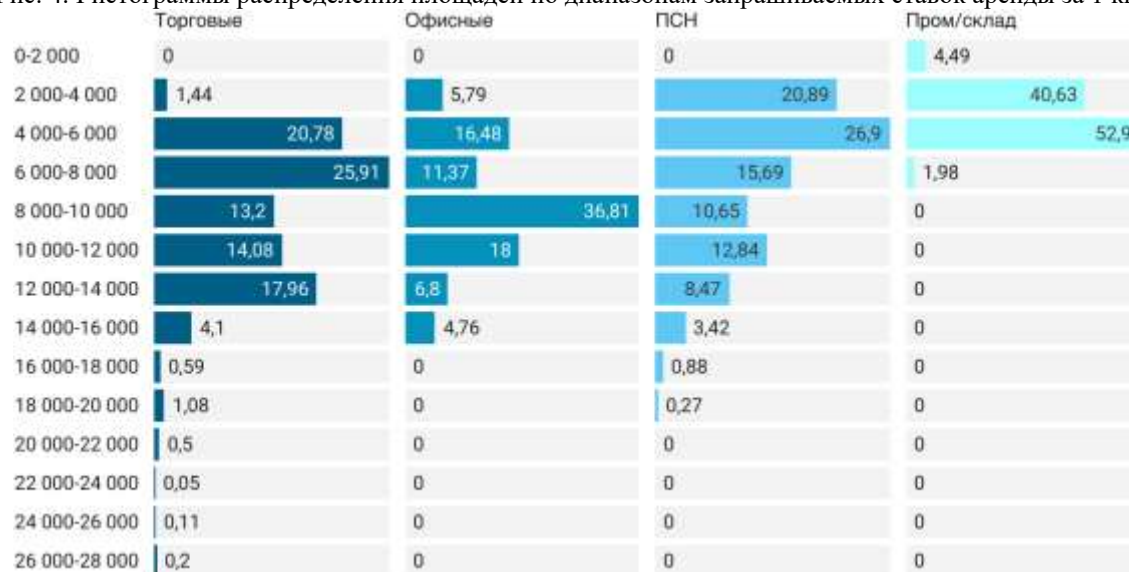
Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 9 300 до 10 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 9 742 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 6 700 до 7 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 6 942 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугодия показывали медиану ставок в промежутке от 7 000 до 7 500 руб./кв.м/год, средний уровень составил 7 285 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 2 800 до 3 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 2 971 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 8 000 - 10 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Анализ рынка земельных участков Ярославской области

В 1 полугодии 2024 года рынок земельных участков, как под жилое, так и под коммерческое использование, в Ярославле и в Ярославской области заполнен большим количеством предложений о продаже. Многие покупатели желают приобрести земельные участки «со всеми удобствами»: развитая инфраструктура, наличие возможных коммуникаций, магазины в шаговой доступности и прочее. Рынок более чем на 70% сформирован предложениями земельных участков под ИЖС.

Среди предполагаемого назначения целевого объекта большая доля предложения в Ярославской области приходится на земли для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), в основном они и формируют рынок.

Среди основных преимуществ ИЖС:

- такие земли можно подвести под участие в самых различных государственных программах поддержки малоэтажного строительства;

- у владельца такой земли нет зависимости от других членов товарищества;
- соответственно, собственники, в чьих владениях находятся такие земельные участки, не нагружаются сборами на охрану, дороги и т. п. тратами;
- хозяин участка всегда имеет право на постоянную прописку на его территории;
- муниципалитет может обеспечить прокладку коммуникаций и предоставить доступ к услугам больниц, поликлиник, школ и детских садов;
- данная категория участка уже предназначена для строительства на нем жилья;
- банки кредитуют ИЖС по специальным ипотечным программам.

Одним из главных аспектов выбора участка ИЖС является инфраструктура. Наиболее приоритетными являются районы с действующими школами и детскими садами в комфортной зоне транспортной доступности, остальные объекты городской инфраструктуры (магазины, поликлиники, банки, рестораны, торговые центры, места для развлечений и досуга) отходят на второй план.

Помимо этого, покупателю не нужны земли, на которых отсутствуют коммуникации. Люди заинтересованы в приобретении земель, выгодно расположенных, а также оборудованных не только электричеством, но также водой и газом. Также у потенциальных покупателей возникает интерес, если коммуникации проходят по границе участка, или существует возможность их подведения.

Стоимость предложения земельного участка со всеми коммуникациями вне городской черты г. Ярославля варьируется от 18000 до 500000 руб. за 1 сотку. А цена участков, не оснащенных какими-либо коммуникациями, если они находятся рядом с участком, составляет 10000-200000 руб. за 1 сотку, что в 1,5-2,5 раза меньше, чем при наличии всех коммуникаций.

Потенциальных покупателей также волнует вопрос подъезда к участку, так как большинство людей сейчас имеют свои транспортные средства, им важна возможность удобно и без проблем добраться до з/у. Поэтому круглогодичный подъезд по асфальтовому покрытию приветствуется в первую очередь, однако также рассматриваются подъезд по грунтовой или щебеночной дороге.

Максимальное количество предложений в Ярославской области сосредоточено в секторе с площадью предлагаемого участка до 50 соток, а именно около 92% от общего объема предложения.

На рынке кроме пустых, не застроенных участков представлены участки с домами под снос/под полную реконструкцию, участки для застройки в коттеджных поселках, участки, на которых имеется фундамент или недострой.

На рисунке ниже представлены данные о минимальных, максимальных и средних ценах предложения при продаже земельных участков, предназначенных для строительства индивидуальных жилых домов по административным районам и городам Ярославской области.

Рисунок 3. Цены предложения при продаже з/у для ИЖС, Ярославская область, 1 полугодие 2024 г.

Район	Мин. цена, руб./сот	Макс. цена, руб./сот	Ср. цена, руб./сот
Большесельский	3500-4500	До 66,5 тыс.	16500-20500
Борисоглебский	2500-4500	До 66,5 тыс.	15000-18500
п. Борисоглебский	21500-23500	До 99 тыс.	46500-58000
Брейтовский	3000-5000	До 100 тыс.	18500-23000
п. Брейтово	8000-15000	До 57 тыс.	28000-35000
Гаврилов-Ямский	1500-3000	До 111 тыс.	17500-22000
г. Гаврилов-Ям	20000-26000	До 154 тыс.	55000-68500
Даниловский	2000-3000	До 60 тыс.	15500-19000
г. Данилов	13500-15000	До 73 тыс.	31500-39500
Любимский	4500-5000	До 65 тыс.	16000-20000
г. Любим	4500-10000	До 81 тыс.	17500-22000
Мышкинский р-н	2000-3000	До 100 тыс.	23500-29500
г. Мышкин	25000-30000	До 57 тыс.	33500-42000
Некоузский	3500-5000	До 120 тыс.	19500-24500
Некрасовский	1000-2000	До 200 тыс.	28000-35000
п. Некрасовское	8500-11500	До 125 тыс.	42000-53000
Первомайский	8000-10000	До 66 тыс.	20000-25000
Переславский	3500-5000	До 366,5 тыс.	52000-65000
г. Переславль-Залесский	11500-12500	До 256,5 тыс.	92500-116000
Пошехонский	1000-2000	До 80 тыс.	16000-20000
г. Пошехонье	11000-18000	До 26,5 тыс.	16000-20000
Ростовский	3500-4500	До 285,5 тыс.	25000-31500
г. Ростов	100000-118000	До 330 тыс.	163500-204500
Рыбинский	3500-4500	До 400 тыс.	41000-51500
г. Рыбинск	1000-2000	До 270,5 тыс.	67000-84000
Тутаевский	2000-3000	До 200 тыс.	28500-36000
г. Тутаев	17500-20000	До 450 тыс.	112500-141000
Угличский	1500-2000	До 424 тыс.	28500-36000
г. Углич	5000-9500	До 360 тыс.	56000-70000
Ярославский	1200-3000	До 616,5 тыс.	66500-83500

Разброс цен очень велик, в предложении есть участки со стоимостью от 1000 — 2000 руб. за 1 сотку до 616,5 тыс. рублей. Однако подобные скачки цен единичны и характерны для выборочных земельных участков и не во всех районах/районных центрах области.

Самая минимальная цена за 1 сотку земли зафиксирована: в Пошехонском, Некрасовском, Угличском, Ярославском и Гаврилов-Ямском районах.

Максимальная цена за сотку наблюдается в Ярославском, Угличском, Рыбинском, Переславском и Ростовском районах, а также в г. Тутаев, г. Углич, г. Ростов, г. Рыбинск и г. Переславль-Залесский.

Самыми дорогими районами области в среднем за 1 сотку являются Ярославский, Переславский и Рыбинский, а самыми дешевыми — Борисоглебский, Даниловский, Любимский и Пошехонский р-ны.

Самым дорогими городами в ЯО по средней цене за 1 сотку являются Ростов, Тутаев, Переславль — Залесский, Рыбинск и Углич; самые доступные цены характерны для г. Пошехонье, г. Любим и п. Брейтово.

Средняя цена предложения по Ярославской области без учета г. Ярославля в 1 полугодии 2024 г. составила 43000-54000 руб. за 1 сотку, когда как в конце 2023 г. (полгода назад) средняя цена — 40000-50000 руб. за 1 сотку.

Предложение значительно превышает спрос.

Участки, выставяемые на продажу по рыночной цене, могут быть проданы в течение месяца или трех. Срок экспозиции участков с завышенной ценой может составлять полгода-год, в этом случае цена сделки может отличаться от начальной цены предложения до 45%.

В рассматриваемом периоде средний размер торга составляет около 8,5%, когда как во 2 полугодии 2023 г. около 5,6%, в 1 полугодии 2023 г. — 3%, во 2 полугодии 2022 г. средний размер торга составлял 7,8%, а в 1 полугодии 2022 г. — 5,2%. Имеется единичный случай, где размер торга составляет около 45% при сроке экспозиции 12 месяцев.

Средний срок экспозиции 4,5 месяцев, когда как во 2 полугодии 2023 г. 5,6 месяцев; в 1 полугодии 2023 г. — 4,4 месяца, во 2 полугодии 2022 г. — 3,2 месяца. а в 1 полугодии 2022 г. средний торг экспозиции составлял 7 месяцев. Соответственно, нерентабельные объекты, которые по времени продаются значительно дольше, имеются всегда.

Средняя цена сделки в Ярославской области (без учета г. Ярославля) составляет около 78500 тыс. руб. за 1 сотку, что в 1,8 раза больше, чем в конце 2023 г. (43000 руб. за 1 сотку) и больше на 20%, чем в 1 полугодии 2023 г. (65300 руб.). Земельные участки в летнее время пользуются большим спросом, соответственно, цены на них значительно выше, чем в зимнее.

При этом в Ярославском районе довольно большой разброс цен: от 5050 руб. до 314300 руб. за 1 сотку.

Существует небольшое количество предложений по продаже права аренды на вторичном рынке. Средняя цена предложения продажи права аренды в Ярославской области (без учета г. Ярославля) составляет 20000-68000 руб. за 1 сотку, полгода назад средняя цена доходила до 71000 руб. за 1 сотку. Право аренды предложено в Переславском, Гаврилов-Ямском и Ярославском районах.

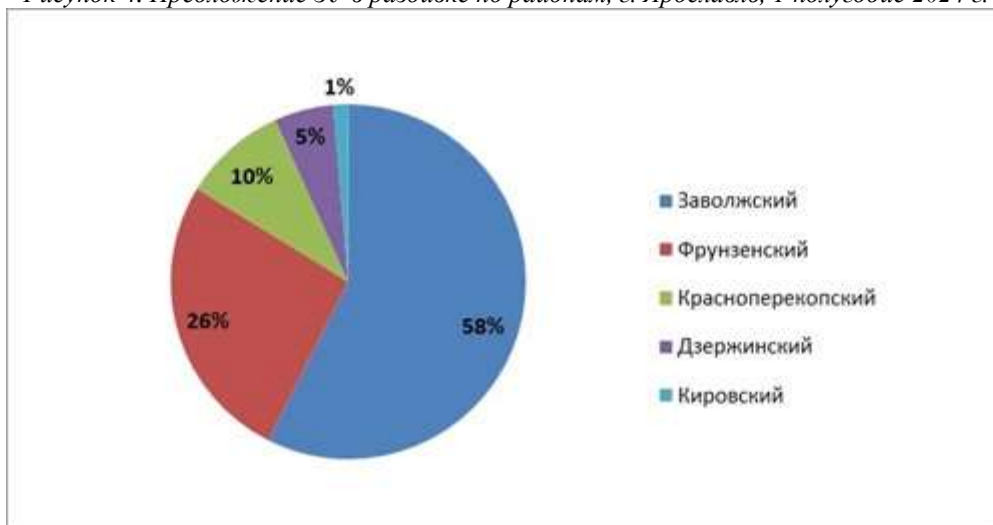
Ярославль: городская черта.

На сегодняшний день вторичный рынок земли в г. Ярославль сформирован как предложениями права аренды, так и предложениями права собственности. Небольшие участки предлагаются и приобретаются преимущественно незастроенными и без подряда.

Также существует значительное количество предложений ЗУ, где располагаются хозяйственные постройки, фундаменты, старые дома или дома под снос.

Земельные участки больших площадей предлагаются как для эксплуатации по прямому назначению — индивидуальное жилищное строительство, так и для дальнейшего межевания и продажи под коттеджные поселки и дачные товарищества, с возможностью перевода в другую категорию земель. Существуют отдельные предложения по продаже земельных участков под многоквартирное или многоэтажное строительство.

Рисунок 4. Предложение ЗУ в разбивке по районам, г. Ярославль, 1 полугодие 2024 г.



Наибольший объем предложений приходится на Заволжский и Фрунзенский районы г. Ярославля, как в середине или конце 2023 г. Доля этих двух районов суммарно составляет 84% предложения по городу. В 1 полугодии 2023 г. или во 2 полугодии 2023 г. на эти два района приходилось около 73-75% предложения.

Объем предложения участков под ИЖС в Заволжском районе (в количественном отношении) по сравнению с концом 2023 г. увеличился на 30,8%. А объем предложения во Фрунзенском вырос практически на 1,6 раза в сравнении со 2 полугодием 2023 г.

Объем предложения земельных участков под ИЖС в Дзержинском или Краснопереконском районах по сравнению со 2 полугодием 2023 г. не изменился.

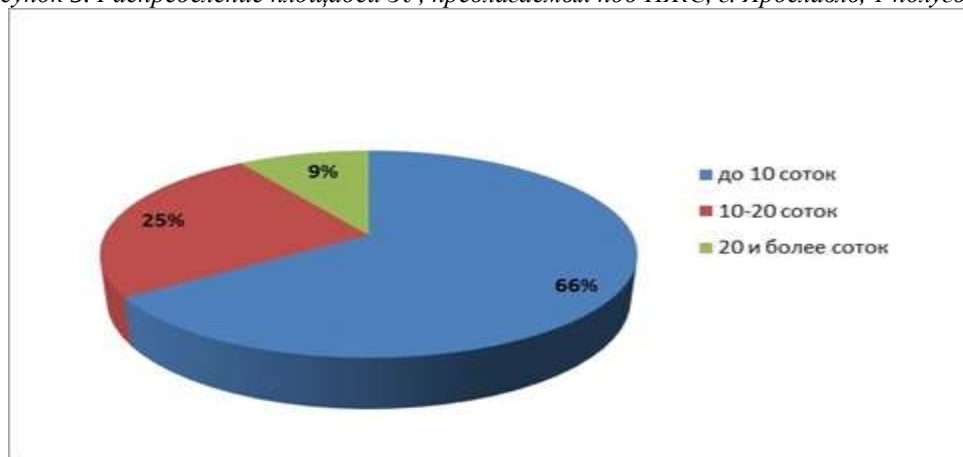
За полгода предложение земельных участков под ИЖС в Кировском районе сократилось в 3,5 раза или (с 7 шт. до 2 шт. участков).

Максимальное количество предложений земельных участков под ИЖС в г. Ярославль сосредоточено в сегменте с площадью участка до 10 соток — 66%, что в количественном отношении на 18,3% больше, чем полгода назад.

Количество предложений ЗУ под ИЖС площадью 10-20 соток составляет 25%, что на 37% больше, чем в декабре 2023 г.

Предложение участков с площадью 20 и более соток составляет 9% от общего объема предложения, полгода назад на участки с данной площадью приходилось 8%, а в 1 полугодии 2023 г. — 5%.

Рисунок 5. Распределение площадей ЗУ, предлагаемых под ИЖС, г. Ярославль, 1 полугодие 2024 г.



В среднем по городу около 60-70% предлагаемых на продажу земельных участков под ИЖС имеют коммуникации, находятся в стадии подключения, либо сети проходят по границе участка или получены ТУ на подключение воды, газа или электричества.

Рисунок 6. Цены предложения за 1 сотку общей площади земельного участка в разрезе районов г. Ярославля

Район	Мин. цена руб./ сот.	Макс. цена руб./ сот.	Ср. цена руб./ сот.
Дзержинский	210000-220000	665000-690000	330000-415000
Заволжский	28000-35000	800000-964000	178500-223000
Фрунзенский	60000-83500	1400000-1500000	554000-692000
Краснопереконский	80500-91500	1000000-1055500	344000-430000

Предложение земельных участков под ИЖС в 1 полугодии 2024 г. в Кировском районе города носит единичный характер, как и в 1-2 полугодиях 2023 г. или в 2020-2022 гг. А в Ленинском районе предложение участков под ИЖС вовсе отсутствует; в 1 полугодии 2023 г. был всего 1 подобный участок; в течение 2022 г. также отсутствовали.

Цена предложения зависит от месторасположения и размера земельного участка, транспортной доступности (наличия общественного транспорта, возможности круглогодичного подъезда, качества дорог), и от наличия и возможности подключения коммуникаций.

Стоимость так же меняется в зависимости от площади участка:

- Средняя цена участков площадью менее 10 соток составляет 301000-376000 руб. за 1 сотку;
- Средняя цена участков площадью от 10 до 20 соток составляет 372000-465000 руб. за 1 сотку;
- Средняя цена участков с большими площадями составляет около 214000-267000 руб. за 1 сотку.

Время экспозиции может меняться в широком диапазоне от 1 до 12 месяцев. За время экспозиции цены предложений обычно меняются в сторону снижения (исключение — на период установления цены в начале срока экспозиции).

Важными факторами является наличие и возможность подведения коммуникаций, в первую очередь электричества и газа. Наличие на участке электричества и газа увеличивает цену 1 кв. м для участков под ИЖС до 30%.

Средний срок экспозиции около 2,5-2,6 месяцев. При этом нерентабельные объекты, которые по времени продаются значительно дольше, имеются всегда.

Средняя цена сделки в г. Ярославль составляет от 139000 руб. до 1460000 руб. за 1 сотку. При этом торг составляет от 0 до 62,5%. Обычно, чем больше срок экспозиции, тем больше торг. В данном случае торг 62,5% составил в связи с тем, что з/у был в продаже 8 месяцев.

Источник: <https://companies.rbc.ru/news/d3wwDADPQN/skolko-stoyat-zemelnyie-uchastki-pod-izhs-v-yaroslavskoj-oblasti-analitika/>

7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимости специфического назначения (объекты культурного наследия в разрушенном состоянии). Мониторинг рынка показал, что случаи продажи аналогичных объектов в открытых источниках не выявлены. По мнению, Оценщика это обусловлено спецификой объекта оценки.

Таким образом, проведенный анализ рынка показывает, что данных для использования сравнительного подхода, при оценке рыночной стоимости, недостаточно. Необходимо использовать затратный подход, основанный на анализе стоимости оцениваемого имущества. Поэтому, Оценщиком было принято решение отказаться от анализа рынка объекта оценки.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов: оценка рыночной стоимости земельного участка и оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания.

Соответственно, проведем анализ рынка земельных участков в районе расположения объекта оценки

Для выявления среднего значения, а также интервала цен, на земельные участки были проанализированы все имеющиеся, в общем доступе, объявления по продаже подобных объектов, в Ярославской обл.. Для анализа использовались все доступные в общем доступе ресурсы: www.avito.ru, <https://cian.ru>.

Основными критериями, по которым осуществляется выбор объектов-аналогов, являются¹:

- права на земельный участок;*
- условия финансирования сделки;*
- условия продажи и время продажи;*
- местоположение;*
- физические характеристики.*

В результате анализа рынка продажи земельных участков, в Ярославской обл. выявлено:

¹ Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1.», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г. стр. 85

Таблица 3. Характеристика объектов (продажа), для земельного участка

№ п/п	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за объект, руб./кв.м.	Описание объекта	Дата публикации	Источник информации
1	Ярославская область, Ярославль, р-н Дзержинский, мкр. Северный, 1-й микрорайон	под административную застройку	712	8 550 000	12 008	Продается участок под строительство коммерческой недвижимости (магазин, офис, детский центр, спортивный объект, склад,...). Кадастровый номер 76:23:010603:136. Отличные подъездные пути, электричество 50кВт доведены до границы участка, все остальные коммуникации располагаются в непосредственной близости. В данный момент на участке располагается кирпичное здание склада 271м2, можно (при желании) использовать его после реконструкции	10.01.2025 –актуально на дату оценки	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/312132533/
2	Ярославская область, Ярославль, р-н Фрунзенский, Станция Пристань территория, 15	под административную застройку	16 790	23 000 000	1 370	Продажа участка в городе Ярославле на берегу реки Волга. Площадь земельного участка 16 790 м2, Кадастровый номер: 76:23:060201:224	16.01.2025 –актуально на дату оценки	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/312424997/
3	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекоский, ул. Гагарина, 65	под административную застройку	3 000	30 000 000	10 000	Продам участок земли на первой линии ул. Гагарина в промзоне. Адрес: ул. Гагарина, между домами 65 и 67 (два въезда с асфальтированной дороги). Назначение: размещение автосервиса, мойки, автостоянки; база пиломатериалов; пункт приёма вторсырья (металлолом, макулатура, пластик и т.п.); складирование и продажа сыпучих материалов, ЖБИ и т.п.. Характеристики участка: Зона ПЗ. Водоснабжение, канализация - на данный момент нет, но есть техническая возможность подключения воды и канализации при необходимости (коммуникации находятся в границах участка). Электричество: 30 кВт с возможностью увеличения, розетка, счетчик	05.02.2025 –актуально на дату оценки	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/304824056/
4	Ярославская обл., Ярославль, Прилужская ул., 7 р-н Заволжский	под административную застройку	1 461	3 650 000	2 498	Продам земельный участок 1461 м2, земли населённых пунктов с видом разрешённого использования - для строительства и эксплуатации нежилого здания. Возможно строительство нежилого объекта - склад, офис, магазин, нежилое здание под лёгкую промышленность, медицинский центр, ветеринарную клинику, частный детский сад, спортивный зал. Так же разрешённый вид использования земельного участка - строительство блокированного жилого дома с инженерными коммуникациями. Точки подключения канализации, водопровода, газ -	01.02.2025 –актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_4221564998?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsY2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

№ п/п	Адрес	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за объект, руб./кв.м.	Описание объекта	Дата публикации	Источник информации
						в 50 метрах от участка. Электричество (76:23:022403:111)		
5	Ярославская обл., Угличский р-н, городское поселение Углич, Углич, Ярославское ш.	под коммерческую застройку	4 906	15 000 000	3 057	Продаем земельный участок 49 соток в Угличе микр-н Мирный 2 под строительство торгового комплекса. Назначение земли поселений, разрешенное использование - для стр-ва общественно- торгового центра. Участок расположен в первой линии на трассе Ярославль -Углич на въезде в микрорайон Мирный. Активный трафик -вечерняя сторона. Есть рабочий проект на строительство т/ц 2600 кв.м, Технические условия на подключение коммуникаций получены и частично выполнены (электричество 180 кВа своя ТР подстанция), вода, канализация -центральные. Площадка благоустроена, отсыпана выровнена плиты, щебень). Есть проект на строительство т/ц 2418 кв.м, Разрешительная документация обновляется в соответствии с требованиями законодательства - объект готов к старту строительства. Перспективное предложение. Цена обсуждается	20.02.2025 –актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/uglich/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_4135753005?context=H4sIAAAIAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6Ij1Y3FIT0gySVdpSFBXRngiO33YzcaHJgAAAA
				МИНИМУМ	235			
				МАКСИМУМ	12 008			
				СРЕДНЕЕ	4 801			

Анализ таблицы 6 позволяет сделать следующие выводы:

- средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка под многоквартирную, промышленную и административную застройку, в Ярославской обл., составляет – 4 801 руб./кв.м. (до внесения корректировок)

- интервал значений стоимости 1 кв.м. земельного участка под многоквартирную, промышленную и административную застройку, в Ярославской обл., составляет от 235 руб./кв.м. до 12 008 руб./кв.м.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям помещений офисного и свободного назначения, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, прочие физические характеристики и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами

В соответствии с разделом II, п. 7.3 ФСО V при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщик учитывал цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Анализ цен предложения выполнен без учета скидки на торг (уторгование)

Исходя из анализа предложений земельных участков под многоквартирную, промышленную и административную застройку, указанных в таблице 6 настоящего отчета, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал лишь часть доступных рыночных данных по объектам-аналогам.

Отбор аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков по следующим критериям (правилам):

- права на земельный участок – собственность;
- условия продажи и время продаж – соответствие срока экспозиции аналога дате оценки (дата размещения объявления о продаже на открытом рынке до 8 месяцев);
- местоположение относительно населенного пункта - соответствие данного фактора объекту оценки (расположение в Ярославской обл. (максимально приближенные к объекту оценки));
- назначение - соответствие данного фактора объекту оценки (под земли многоквартирную застройку)
- диапазон площади, в который входит размер объекта оценки - соответствие данного фактора объекту оценки (до 5 000 кв.м.);

В соответствии с принципом замещения, в качестве аналогов для расчета стоимости оцениваемого объекта не использовались предложения с существенно завышенными ценами, при наличии аналогичных объектов, предлагаемых к продаже за меньшую цену.

Из всего количества предложений Оценщиком не было выявлено ни одного аналога, который полностью бы соответствовал характеристикам объекта оценки, поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком подобрано 3 аналога с достаточной для анализа информацией, которые максимально соответствуют по характеристикам объекту оценки и требуют минимального количества корректировок:

Таблица 4. Характеристика выбранных объектов

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за объект, руб./кв.м.	Дата публикации	Источник информации
1	Ярославская обл., Ярославль, Прилужская ул., 7 р-н Заволжский	под административную застройку	1 461	3 650 000	2 498	01.02.2025 – актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_4221564998?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmF0YXNjaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Ярославская обл., Угличский р-н, городское поселение Углич, Углич, Ярославское ш.	под коммерческую застройку	4 906	15 000 000	3 057	20.02.2025 – актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/uglich/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_4135753005?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6lU1Y3FIT0gySVdpSFBXRngiO3ZYzcaHJgAAAA
3	Ярославская обл., Рыбинск, Восточный планировочный район, посёлок Копасово р-н Восточный	под коммерческую застройку	1 600	4 500 000	2 813	03.03.2024 – актуально на дату оценки	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_4631031241?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6lU1Y3FIT0gySVdpSFBXRngiO3ZYzcaHJgAAAA

Остальные аналоги считаются выбросами и не принимаются к расчету рыночной стоимости объекта оценки по причине не соответствия цен предложения удельных показателей принципу замещения¹

¹ Принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью

7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристик данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости

7.7.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, в том числе ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Анализируя рынок недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегменте объектов инженерной инфраструктуры:

- местоположение объекта (территориальный пояс);
- климатический район;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - тип объекта;
 - протяженность;
 - диаметр;
 - конструктивные элементы объекта;
 - физическое состояние объекта;
- условия рынка (изменения цен, иные условия);
- прибыль предпринимателя.

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

Анализ открытых источников информации, в т.ч. «Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов» (Сборник УПВС). Сборники укрупненных показателей стоимости строительства, разработанные ООО «КО-ИНВЕСТ» (г. Москва).

Таблица 5. Основные ценообразующие факторы земельных участков

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Интервал значений
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	От объема передаваемых прав зависит полнота права распоряжения объектом	40%...0%
	Аренда		В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до 100%
	Ограничения (обременения) этих прав		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	В зависимости от условий финансирования стоимость объекта может изменяться как в большую, так и в меньшую сторону	30%...0%
	Условия кредитования		
	Отсрочки платежа		
	Бартерные сделки и пр.		
Условия продажи	Типичные условия	Условия продажи напрямую влияют на конечную стоимость. Так, аффилированные сделки, зачастую, могут производиться со значительным дисконтом	20%...0%
	Нетипичные условия		
	Сделка между аффилированными лицами		
	Иные условия		
Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки	Данные характеристики продиктованы рынком и имеют тесную связь с макроэкономической ситуацией	20%...0%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
	Скидки к ценам предложений		
	Иные условия		
Транспортная доступность	Плохая	Доступность недвижимости личным и общественным транспортом существенно влияет на стоимость	50%...0%. Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Средняя		
	Хорошая		
Местоположение объекта	Глобальное (близость к транспортным узлам, удаленность от метро, окружение, престижность района и пр.)	Одна из основных характеристик, влияющих на стоимость объекта. Глобальное местоположение имеет сильную взаимосвязь с транспортной доступностью. Зача-	50%...0%
	Локальное (расположение		

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Интервал значений
	внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.)	стую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения	
Назначение	ИЖС	Назначение объекта влияет на его доходность. Зачастую для отдельных видов деятельности требуются дополнительные разрешения	50%...0%
	Индустриальная застройка		
	Коммерческая застройка		
	Сельскохозяйственное		
Общая площадь объекта	Иное	Влияет на потенциальные возможности развития бизнеса. В большинстве случаев наблюдается обратная зависимость стоимости от площади	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.
	Сверхмалая		
	Малая		
	Средняя		
Наличие инженерных коммуникаций	Крупная	Объекты недвижимости со всеми подведенными коммуникациями ценятся значительно дороже своих аналогов без коммуникаций.	20%...0%
	Газоснабжение		
	Электроснабжение		
	Теплоснабжение / кондиционирование		
Экономические характеристики	Водоснабжение	Влияет на величину ставки арендной платы за объект недвижимости	30%...0%
	Канализация		
	Уровень операционных расходов		
	Условия аренды		
Другие элементы (характеристики), влияющие на стоимость	Состав арендаторов	Обычно это характеристики, присущие конкретному назначению объекта, ведущие к его удорожанию или снижению	30%...0%

Анализ открытых источников информации, в т.ч. НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»», по состоянию на 17.01.2025г.; Лейфер Л. А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2024.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт.

Доходность (ставка капитализации).

Ставка капитализации («норма доходности», «коэффициент капитализации», «норма капитализации» или «мультипликатор чистой ренты») отражает отношение чистого операционного дохода объекта недвижимости к его стоимости.

Важно помнить, что доходность прямо пропорционально риску. То есть, если риски снижаются, то снижаются и ставки капитализации на рынке.

Снижение ставки капитализации означает рост стоимости объектов недвижимости.

Сравнение ставок капитализации для разных регионов показывает, как инвесторы оценивают региональные риски. Высокие ставки капитализации привлекают инвесторов, принимающих повышенные риски.

Для потенциального инвестора брокеры делят объекты коммерческой недвижимости по норме их доходности на четыре следующих вида:

1. **Низкая норма доходности** – объект неликвидный, пользуется минимальным спросом. Стоимость объекта завышена и не вызывает интереса у инвесторов. Объект по такой цене может интересен покупателям, только если он является дефицитным на рынке или имеет уникальные качества, которые позволят получить сверхприбыль при ведении своего бизнеса в этом помещении.

2. **Доходность средняя** – объект более или менее привлекателен для инвесторов. Купив такой объект, инвестор может повысить арендную стоимость, за счет улучшений помещения, тем самым, уменьшив срок окупаемости и повысив норму доходности. Объект по такой цене может быть продан, но срок реализации будет довольно большим. Такие помещения чаще всего покупают под собственный бизнес, так как это выгоднее, чем снимать в аренду.

3. **Высокая доходность** – быстрый срок окупаемости всегда пользуется большим спросом, как у инвесторов, так и арендаторов. При такой норме (ставки капитализации) наблюдается устойчивый рост прибыли собственника, сроки договоров аренды помещения увеличиваются. Помещение по такой цене будет востребованным, срок реализации такого объекта будет небольшим.

4. **Сверхприбыль** – это «Супер актив». Обладать такой собственностью стараются все профессиональные и успешные инвесторы. Такая недвижимость имеет короткий срок окупаемости капиталовложений. Объект по такой цене будет продан в кратчайшие сроки.

Большинство объектов недвижимости, представленных на рынке, относятся к первым двум видам по доходности. Как правило, объекты третьего и четвертого видов доходности имеют малое время экспозиции на рынке, либо приобретаются без публичных ofert.

Таким образом, ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади, и низкое качество здания, не престижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Для определения величины ставки капитализации оценщиком был проанализирован следующий источник: В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 20, стр. 69). Данные представлены в таблицах ниже:

Рисунок 7. Значение ставок капитализации по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 20. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,1%	6,2%	12,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,0%	13,3%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	6,2%	13,9%

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 г. (Таблица 20, стр. 69)

Операционные расходы

Операционные расходы или расходы на эксплуатацию – это условно постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией приносящих доход объектов собственности, в состав которых не входят: амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог.

1. Условно постоянные расходы – это расходы, связанные с владением имуществом (налоги на имущество, земельные платежи, страховые платежи).

2. Условно переменные расходы (эксплуатационные) – это расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные платежи, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др. специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора.

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи).

Для определения величины операционных расходов оценщиком были проанализированы различные аналитические источники:

1. В соответствии с данными НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.01.2025 г., и составит, среднее значение показателей офисной и торговой недвижимости, операционные расходы составляют):

Рисунок 8. Значение операционных расходов по данным издания НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,14	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	0,16

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3667-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2025-goda>

2. В соответствии с данными Сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы», Нижний Новгород 2022 г, операционные расходы составляют.

Рисунок 9. Значение операционных расходов в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости по данным Сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы», Нижний Новгород 2022 г

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Источник: Сборник Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы», Нижний Новгород 2022 г.

Обобщенные данные по операционным расходам для объектов офисного назначения представлены в таблице ниже:

Таблица 6. Операционные расходы для объектов офисного назначения (обобщенные данные)

Тип недвижимости	Границы интервала значений операционных расходов, %	Среднее значение, %	Источник информации (ссылка)
Торговые помещения и здания	24,7-33,5	29,2	Справочник оценщика недвижимости - 2022. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2022 г (Таб. 15, стр. 64)
Офисные объекты	22,2-29,7	25,9	Справочник оценщика недвижимости - 2022. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2022 г (Таб. 6, стр. 51)

Операционные расходы для помещений сопоставимых с объектом оценки назначением находятся в диапазоне от 14% до 29,7%.

Недозагрузка

Эффективность использования коммерческих площадей (заполняемость), предназначенных для сдачи аренду оцениваются исходя из доли арендопригодной площади объекта, заполненной арендаторами. Данный показатель также называют недозагрузкой.

Для определения величины недозагрузки оценщиком были проанализированы различные аналитические источники:

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2022. «Офисно-Офисная недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2022 г., недозагрузка, составляет (Таб.3, стр. 34):

Рисунок 10. Значение уровня недозагрузки по данным Сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2023 г.

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	10,8% - 13,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	12,6% - 15,3%
3. Объекты свободного назначения	14,0%	12,6% - 15,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2023 г.

Необходимо также учитывать, что стоимость конкретного объекта недвижимости может быть сформирована не только на основе рыночных, но и инвестиционных факторов. Данные факторы представляют собой, во-первых, оценку будущей степени доходности для конкретного покупателя объекта, во-вторых, индивидуальные представления покупателя о степени риска, в-третьих, возможность возникновения синергического эффекта.

Более подробно количественная оценка ценообразующих факторов рассматривается ниже при проведении оценки сравнительным подходом в рамках настоящего Отчета.

7.7.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Объект оценки расположен в чистом районе г. Ярославль, экологическая обстановка в месте расположения объекта оценки не оказывает негативного влияния на рынок объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

Риск ухудшения экологической ситуации г. Ярославль минимален, экологическая обстановка не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

7.7.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение

Коммерческая недвижимость весьма разнообразна. Мы не будем говорить о каких-то конкретных ценах, ибо они постоянно меняются, а рассмотрим основные факторы, влияющие на ценообразование.

1. Расположение. Близость к центру, станциям метро и прочим транспортным узлам, расположение в первой линии домов на центральных улицах – всё это играет одну из главных ролей. Чем выгоднее местоположение коммерческого объекта, тем он будет дороже.

2. Вид недвижимости. Здесь имеется в виду, что стоимость квадратного метра в новострое будет гораздо большей, нежели аналогичный показатель в, так сказать, б/у здании.

3. Этажность объекта недвижимости. Данный момент важен, если вы собираетесь покупать не всё здание, а только помещение в нём. Самыми дорогими будут те помещения, которые расположены на первом этаже. Чем выше этаж, тем дешевле цены.

4. Наличие отдельного входа. Данный момент всегда более выгоден, но и стоит дороже.

Внутреннее состояние. Помещения без внутренней отделки или требующие ремонта будут стоить дешевле. Во многих случаях такой вариант является более выгодным, так как вы сможете обустроить внутреннее пространство под свои нужды. Приобретая же помещение с ремонтом, вам всё равно придётся что-то переделывать под свои потребности.

Изменение лишь одного из всех перечисленных факторов может существенно изменить стоимость объекта коммерческой недвижимости в ту или иную сторону.

7.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п. 12 ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости».

Согласно п. 13 ФСО №7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (основание: п.16. ФСО №7).

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;

проверка юридической допустимости отобранных вариантов; проверка физической возможности отобранных вариантов; оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;

выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;

формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Принято считать, что если максимальная продуктивность собственности, как улучшенной превышает максимальную продуктивность земельного участка, как незанятого, то в этом случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое финансово осуществимое использование будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Процесс анализа наиболее эффективного использования:

Законодательная разрешенность (юридическая допустимость): рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Все объекты изготовлены в соответствии с требованиями ГОСТа, экологическим, противопожарным нормам. Первоначальное назначение оцениваемого объекта не нарушает никаких имеющихся законодательных ограничений.

Иное использование объектов недопустимо.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Объект представлен объектами, которые спроектированы под определенные технологические параметры, такие как мощность, площадь, протяженность и т.д. и в настоящий момент эксплуатируются по прямому назначению. Все это ограничивает применение их в других отраслях экономики.

Таким образом, физически осуществимым является использование оцениваемых объектов по прямому назначению.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Текущее использование объектов оценки является физически возможным и разрешено законодательно. Кроме того, такое использование является единственно возможным и не требует дополнительных финансовых вложений.

Таким образом, текущее использование объектов является финансово обоснованным.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую стоимость.

Учитывая значимость оцениваемого имущества для нужд населения и предприятий Ярославской области, Оценщик считает, что не существует варианта использования, кроме текущего, который мог бы приносить доход.

Вывод: проведенный Оценщиком анализ наиболее эффективного использования позволяет утверждать, что наиболее эффективным использованием объекта является существующее (текущее) использование объекта оценки как земельный участок категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1; деловое управление 4.1 со зданиями под снос. Оценщик не предполагает иных вариантов использования, отличных от текущего законодательно допустимого использования.

7.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта

7.9.1. Мониторинг ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это ти-

пичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (первые две строки, Таблица 11). Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Анализ сделок показывает, что основным фактором ликвидности является доступность финансовых инструментов. Большинство сделок на локальном рынке недвижимости происходит в режиме ипотеки. Ключевым игроком на рынке ипотечного кредитования является Сбергательный банк РФ.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. Объект оценки относится к офисным помещениям. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении офисных помещений на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести офисные помещения.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.

Местоположение. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях офисные помещения, в зависимости от расположения, имеют разный спрос.

По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации²:

Таблица 7. Градация ликвидности и мнение оценщика

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дн.	Менее 61	61-270	271-545
Эластичность спроса			
Величина скидки от РС, %			
Масштабность			
Размер объекта – средний			
Количество			
Общее число объектов, предлагаемых на рынке за последние полгода			
Местоположение			
Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34			
Итоговое значение			

Ликвидность объекта оценки принимается оценщиком на уровне НИЗКАЯ. По мнению оценщика, использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Согласно данным НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.01.2025 г., средний срок экспозиции административные (офисные) помещения и здания (наиболее сопоставимых по функциональному назначению и архитектурно-планировочным решениям с Объектом оценки) в 2025 году на дату оценки составляет от 5 до 21 месяцев (см. ниже)

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

Рисунок 11. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

		12	13	14	15
2	Складские здания и помещения оптовое	3	14	7	6
3	Складские здания и помещения неоптовое	4	15	8	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	20	10	8
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6
6	Холодильники – здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13
8	Нефтебазы	17	45	25	20
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, птицы, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, ИТЗ и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки и сооружения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	40	19	16
13	Объекты общественного назначения				
	Административные (офисные) помещения и здания	5	21	9	7

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

Согласно данным НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», по состоянию на 01.01.2024 г., средний срок экспозиции земельных участков населенных пунктов (наиболее сопоставимых по функциональному назначению и архитектурно-планировочным решениям с Объектом оценки), в 2024 году на дату оценки составляет от 2 до 8 месяцев (см. ниже)

Рисунок 12. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	12	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	29	16	13	16	21

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnikh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2025-goda>

7.9.2. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов

Анализ спроса и предложения — это изучение изменения цен в зависимости от количества покупателей и продавцов конкретного товара.

Спрос на рынке коммерческой недвижимости также зависит от ряда факторов и в большей степени, чем спрос на рынке жилья испытывает на себе влияние рыночной конъюнктуры.

Анализ спроса на коммерческую недвижимость предполагает выделение разных групп потребителей на рынке, в частности, таких, как:

- учреждения, страховые, финансовые организации (во-первых, их деятельность непосредственно связана с потоками посетителей; во-вторых, для нормального функционирования им необходимы постоянные контакты как между собой, так и с органами власти. Поэтому сначала они готовы заплатить более высокую цену/арендную плату в непосредственном центре города, но интерес быстро пропадает - территории, достаточно близкие к центру, но не принадлежащие собственно ему, становятся мало интересными);

- производственные организации (для некоторых из них важно иметь представительные офисы в центре города, однако, рабочие офисы, где заняты только работники этих организаций и, тем более, собственно производственные помещения они предпочитают размещать на периферии с более низким уровнем цены/арендной платы);

- торговые организации (их ориентация зависит от характера товаров - продовольственные, промышленные, для рядового посетителя, для элитных клиентов. Соответственно, они ориентированы на пассажиропотоки разного качества и, исходя из них, строят свою политику по отношению к цене/арендной плате).

Вторая сторона процесса определения емкости рынка - характеристика величины предложения на рынке.

Цель анализа предложения - определение количества конкурирующих объектов недвижимости, которые могут быть выставлены на рынке.

Факторы, определяющие активность продавцов на этом рынке зависят от следующих факторов:

- доходы, занятость населения;
- уровень и изменения экологической ситуации, инфраструктуры;
- объем предложения на вторичном рынке;
- ожидания населения относительно уровня их доходов, занятости и др.

На основе выявления и анализа приведенных выше факторов может быть сделан прогноз предложения на рынке.

Потенциальными покупателями объекта оценки недвижимого имущества: расположенных по адресу: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34, д. 18, являются крупные торговые сети, производственные компании, логистические фирмы;

Одним из основных показателей, который влияет на емкость рынка недвижимости, является платежеспособность населения, которая также зависит от множества параметров. Также существенное влияние на емкость рынка недвижимости оказывает ставки по ипотечным кредитам и наличие различных социальных программ, благодаря которым люди могут приобрести недвижимость.

Еще одним параметром, влияющим на спрос населения на недвижимость, является инвестиционный спрос на помещения, которые расположены в наиболее привлекательных районах городов, областей. Таким образом, емкость рынка объекта оценки характеризуется как – доступная емкость¹.

Мотивация покупательского спроса в данном случае будет сводиться к покупке помещения за более низкую плату. Мотивация продавцов – это как можно более выгодно продать объект.

7.10. Вывод по анализу рынка объекта оценки:

- Рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года.
- Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).
- Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г) Траектория развития в 2024–2026 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке
- В январе-ноябре 2024 года индекс промышленного производства в Ярославской области составил 101,6% по сравнению с январем-ноябрем 2023 года
- По данным анализа фактических данных можно сделать вывод, что рыночная стоимость земельных участков под многоэтажную, индустриальную и административную застройку, сопоставимых по характеристикам с Объектом оценки, находятся в диапазоне от 235 руб./кв.м. до 12 008 руб./кв.м. При этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, прочие физические характеристики и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами.

Допущение:

В течение срока экспозиции объекта оценки, число покупателей будет соответствовать количеству предложений, так как отсутствует информация о сделках по аналогичным объектам. Что говорит о целесообразности применения среднего значения величин, соответствующих интервалов, для получения более точного и объективного результата.

¹ <https://kontur.ru/articles/5931>

8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

8.1. Основные этапы процесса оценки

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

8.1.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки соблюдаются требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

8.2. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный,
- доходный
- затратный подходы

Согласно п. 1 ФСО№V при применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Согласно п. 2 ФСО№V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

Согласно п. 3 ФСО№V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО№V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно ФСО № 7 (п. 23а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

- *Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

- *Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

- *Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с ФСО № 7 (п. 22б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;

- Определение единиц сравнения;

- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п.22д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок/предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования/зонирование;

- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

• экономические характеристики (уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В соответствии с ФСО №7 (п.24 а, б, в) затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласование результатов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.3. Выбор подходов для целей настоящей оценки. Используемые в оценке подходы

Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО-7: «затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Вывод: Затратный подход к оценке недвижимости реализуется только методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. К

настоящей оценке затратный подход применим (специальные объекты в разрушенном состоянии). Затратный подход реализуется методом сравнительной единицы.

Доходный подход

В соответствии с п. 23 ФСО-7: «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям».

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости, соответственно может искажать результаты оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В связи с этим решено не применять данный подход, потому что он не повысит точность расчета, а также ввиду того что для применения сравнительного подхода, который даст более точный результат, имеется вся необходимая информация

Учитывая вышесказанное, доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки не используется.

Сравнительный подход

Согласно п.п. 4-6 ФСО№V: «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки)».

В связи с тем, что задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости федерального имущества, условием возможности применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка недвижимости специального назначения.

На основании анализа доступной информации оценщик счел корректным не использовать в оценке в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж так как рынок продажи недвижимости специального назначения на дату оценки не развит.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
 2. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
 3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
 4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.
- Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночную стоимость оцениваемых объектов.

В рамках данного отчета, согласование результатов производится экспертным методом

8.4. Задачи проведения оценки объекта оценки

Задачей проведения оценки является определение стоимости объекта оценки затратным подходом

9. Оценка рыночной стоимости объекта затратным подходом

9.1. Методология расчета рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Суз) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из}$$

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

9.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж в рамках затратного подхода.

Из всего количества предложений Оценщиком не было выявлено ни одного аналога, который полностью бы соответствовал характеристикам объекта оценки, поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком подобрано 3 аналога с достаточной для анализа информацией, которые максимально соответствуют по характеристикам объекту оценки и требуют минимального количества корректировок и представлен в табл. 35.

Стоимость объектов – аналогов была определена исходя из базовой стоимости 1 кв.м объекта недвижимости. В качестве базовой стоимости 1 кв.м объекта недвижимости принята стоимость 1 кв.м объекта недвижимости, по своему размеру и местоположению соответствующего оцениваемому. Ниже приведен расчет стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке рыночной стоимости объектов аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

В настоящем Отчете все перечисленные выше этапы выполнены с использованием статистического пакета MS Excel.

Копии интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении 1 к настоящему отчету.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из сети интернет.

Таблица 8. Расчет стоимости методом сравнения продаж

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения	Актуально на дату продажи	Актуально на дату продажи	Актуально на дату продажи
Источник информации	https://www.avito.ru/uglich/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_promnaznacheniya_4135753005?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlJ1Y3FIT0gySVdpSFBXRngiO33YzcaHJgAAA	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_4221564998?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjE6OiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_4631031241?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImFrQlRQeUND MjZDU0x2Ym0iO30nqEKIJgAAAA
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земельного участка, вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку
Местоположение объекта	Ярославская обл., Угличский р-н, городское поселение Углич, Углич, Ярославское ш. (к.н. 76:22:010304:148)	Ярославская обл., Ярославль, Прилужская ул., 7 (к.н. 76:23:022403:111)	Ярославская обл., Рыбинск, Восточный планировочный район, посёлок Копаево р-н Восточный (к.н. 76:20:120235:1635)

Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентр с развитой промышленностью
Цена предложения, руб.	15 000 000	3 650 000	4 500 000
Площадь, кв. м	4 906	1 461	1 600
Цена предложения, руб./кв. м	3 057	2 498	2 813
Вид права	собственность	долевая собственность	собственность
Наличие подъезда к участку	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Состав инженерных коммуникаций	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка

Обоснование вносимых корректировок

В процессе настоящей оценки Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. При этом корректировки вносятся последовательно и проводятся отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки, с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г. Часть 2 «Земельные участки».

Условия финансирования

Данная поправка конвертирует цену сделки сопоставимых объектов в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. Данная поправка применяется в случае нетипичных условий финансирования сделки купли-продажи (например, в случае ее полного кредитования). Поскольку расчеты стоимости в рамках сравнительного подхода производятся с применением стандартных (типичных) условий продажи объектов-аналогов, следовательно, данная поправка не применяется.

Условия продажи

Объекты аналоги, предлагаются к продаже на рыночных условиях, по результатам публичной оферты, проходящей в период проведения оценки и соответственно не требуют внесения корректировок по данному фактору.

Дата предложения

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки (на основании данных НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»», по состоянию на 01.01.2025 г. срок экспозиции от 2 до 8 мес.), корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

Рисунок 13. Сроки экспозиции

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-т	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	12	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	29	16	13	16	21

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2025-goda>

Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не применялась.

Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект оценки, внесение корректировки не требуется. Если объекты аналоги-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

Корректировка производилась на основании данных НО «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»», по состоянию на 01.01.2025 г.

Рисунок 14. Поправка на передаваемые имущественные права

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,92	0,96	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,89	0,82

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3699-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Таблица 9. Расчет корректировки на передаваемые имущественные права

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	долевая собственность
Коэффициент	1,00	1,0	1,0	0,94
Корректировка	-	0,0%	0,0%	-6,0%

Источник: расчет Оценщика, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3699-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>.

Поправка на уторговывание

Корректировка применяется на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2.», Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024 год. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.

Рисунок 15. Поправка на уторговывание

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19.6%	18.4%	20.8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	17.5%	16.2%	18.8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20.7%	19.1%	22.2%
4. Земельные участки под жилую застройку	15.8%	14.8%	16.9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21.6%	19.7%	23.5%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Ко всем объектам-аналогам применялась корректировка на торг -17,5%.

Функциональное назначение

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г, объект оценки относится к классу «Земельные участки под жилую застройку», в связи с этим все рыночные показатели, участвующие в расчетах, принимались по справочным данным с учетом класса объекта оценки.

Рисунок 16. Соответствие класса земельного участка и вида разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
			Общественное использование объектов капитального строительства, размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Корректировка применяется на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2.», Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024 год. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.

Рисунок 17. Корректировка на функциональное назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,47	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,71	0,57	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,57	0,44	0,70
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,35	0,23	0,47

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024

Таблица 10. Расчет корректировки на функциональное назначение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку
Коэффициент	1,00	1,0	1,0	1,0
Корректировка	-	0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Корректировка на местоположение. (Статус населенного пункта)

Корректировка применяется на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1.», Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024 год. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.

Рисунок 18. Корректировка на статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Расчет корректировок на местоположение для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 11. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентр с развитой промышленностью
Коэффициент	0,61	0,73	1,00	0,73
Корректировка	-	-16,44%	-39,00%	-16,44%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Корректировка на масштаб. Корректировка на площадь земельного участка

Суть данной поправки заключается в том, что объем торговли на рынке не достаточен большой, чтобы поглотить продажу крупномасштабного объекта без создания значительного понижающего давления на цену, поэтому крупный объект сложно как продать, так и купить. Поправка требуется, поскольку в качестве аналогов представлены различные по площади земельные участки. Величина корректировки определялась по алгоритму, описанному ниже.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения (увеличения) удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект и объект – аналог.

Корректировка применяется на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2.», Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024 год. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.

Рисунок 19. Корректировка на площадь

Таблица 71. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,26	1,46	1,62	1,74	1,83	1,91	1,97		
	50-100	0,79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,45	1,51	1,57	1,61	1,65
	100-200	0,69	0,87	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,35	1,39	1,43
	200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,25	1,29
	300-400	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
	400-500	0,55	0,69	0,80	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
	600-700	0,51	0,64	0,74	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	700-800		0,62	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00
	>900		0,59	0,68	0,76	0,81	0,86	0,89	0,93	0,95	0,98

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	675,0	4 906,0	1 461,0	1 600,0
Коэффициент		1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Корректировка на межевание

Корректировка применяется на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2.», Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидка на торг. Ставки капитализации. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024 год. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2024 г.

Рисунок 20. Корректировка на межевание

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены неразмежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков	0,86	0,84	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Расчет корректировок на межевание для объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

Таблица 13. Расчет корректировки на межевание

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Межевание участка	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет Оценщика, «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Корректировка на Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Рисунок 21. Корректировка на Снос ветхих зданий, строений и сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,79	0,97	0,91

Примечание

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroeniy-i-sooruzheniy-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Таблица 14. Расчет корректировки на наличие улучшений

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент	1,00	1,0	1,0	1,0
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет Оценщика <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroeniy-i-sooruzheniy-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Корректировка на наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Рисунок 22. Корректировка на наличие коммуникаций.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Таблица 15. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав инженерных коммуникаций	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Корректировка на наличие подъезда к участку

У объекта оценки и всех объектов-аналогов подъезд к участку осуществляется по асфальтовой дороге, поэтому корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на тип парковки

У объекта оценки и всех объектов-аналогов парковка наземная, поэтому корректировка по данному фактору не применяется.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;

Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;

Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение.

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки.

Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (А) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где,

$C_1; C_2; C_m$ – стоимость сопоставимых объектов,

$K_1; K_2; K_n$ – весовой коэффициент аналогов.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов, определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{Ci}{n}, \text{ где:}$$

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/uglich/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_4135753005?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngjO3M6MTY6IjY3F1T0gySVdpSFBXRngiO3ZYzcaHJgAAAA	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_4221564998?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjE6IngjO3M6MTY6IjY3F1T0gySVdpSFBXRngiO3ZYzcaHJgAAAA	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_4631031241?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngjO3M6MTY6IjY3F1T0gySVdpSFBXRngiO3ZYzcaHJgAAAA
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена предложения, руб. без НДС	-	15 000 000	3 650 000	4 500 000
Рыночные (базовые) корректировки				
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС	-	15 000 000	3 650 000	4 500 000
Условия продажи	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС	-	15 000 000	3 650 000	4 500 000
Дата предложения (дата проведения оценки)	03.03.2025	Актуально на дату продажи	Актуально на дату продажи	Актуально на дату продажи
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС	-	15 000 000	3 650 000	4 500 000
Имущественные права	собственность	собственность	долевая собственность	собственность
Корректировка	-	0,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС	-	15 000 000	3 431 000	4 500 000
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС	-	3 057	2 348	2 813
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи	рыночная стоимость	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка	-	-17,50%	-17,50%	-17,50%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС	-	2 522	1 937	2 321
Корректировки на количественные и качественные характеристики				
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС		2 522	1 937	2 321
Функциональное назначение	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов/ под коммерческую застройку
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС		2 522	1 937	2 321
Местоположение	Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	Ярославская обл., Угличский р-н, городское поселение Углич, Углич, Ярославское ш. (к.н. 76:22:010304:148)	Ярославская обл., Ярославль, Прилужская ул., 7 (к.н. 76:23:022403:111)	Ярославская обл., Рыбинск, Восточный планировочный район, посёлок Копаево р-н Восточный (к.н. 76:20:120235:1635)
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка	-	-16,44%	-39,00%	-16,44%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС		2 107	1 182	1 939
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м	675,0	4 906,0	1 461,0	1 600,0
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС		2 107	1 182	1 939
Межевание участка	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС		2 107	1 182	1 939
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС		2 107	1 182	1 939

Состав инженерных коммуникаций	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка	все коммуникации по границе участка
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС		2 107	1 182	1 939
Наличие подъезда к участку	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена за единицу площади, руб./кв.м без НДС		2 107	1 182	1 939
Тип парковки	наземная	наземная	наземная	наземная
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая чистая коррекция, %		-16,44%	-39,00%	-16,44%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м без НДС	-	2 107,00	1 182,00	1 939,00
Общая валовая коррекция, %		16,44%	39,00%	16,44%
Весовой коэффициент		35,95%	28,10%	35,95%
Коэффициент вариации	28,28%			
Средневзвешенная стоимость за единицу площади объекта оценки, руб./кв. м без НДС	1 786,68			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	1 206 009			

Источник: расчет Оценщика

Расхождение результатов оценки¹: Полученное значение расхождения результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

9.3. Расчет стоимости улучшений

Стоимость затрат на воспроизводство (ЗВ) — это стоимость точной копии объекта машин, оборудования или транспортных средств, приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время.

Стоимость затрат на воспроизводство наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако, ее определение часто оказывается невозможным, так как, во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений машины одной и той же модели, произведенные в разное время, уже не являются точной копией друг друга и, во-вторых, может оказаться, что модель оцениваемой машины снята с производства.

Под **стоимостью затрат на замещение (ЗЗ)** оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Замещающий объект должен обеспечивать производство той же продукции (оказание тех же услуг), в тех же или больших объемах, с теми же или лучшими потребительскими характеристиками, при тех же или меньших удельных эксплуатационных издержках, что и объект оценки. Требование минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по всем своим характеристикам аналога.

Достоинством затратного подхода является то, что его методы опираются на данные финансовых и учетных документов, а также рыночную информацию. Поскольку оборудование покупалось на открытом рынке, имеются основания предположить, что учетные данные заказчика адекватно отражают его затраты на момент приобретения оборудования.

Затратный подход реализуется в следующих практических методах:

- расчета по цене однородного объекта;
- индексации с помощью ценовых индексов;
- поагрегатного (поэлементного) расчета;
- расчета по удельным затратным показателям;
- расчета с помощью затратных корреляционных моделей.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств

¹ Источник: Елисеева И. И., Юзбашев М. М. «Общая теория статистики»: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002

механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобноготинового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструктивным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Методы оценки затратного подхода дают результат в виде стоимости затрат на воспроизводство (замещение) на дату оценки (без учета износа). Если необходимо оценить остаточную стоимость на дату оценки (рыночную стоимость), то следует провести соответствующий анализ физического состояния объекта и рассчитать совокупный коэффициент износа.

Рыночная стоимость получается исходя из стоимости ЗВ/ЗЗ за вычетом величины износа по формуле¹:

$$PC = ЗВ/ЗЗ * (1 - СИ)$$

где ЗВ/ЗЗ — стоимость затрат на воспроизводство/замещение;

СИ — коэффициент совокупного износа оцениваемого объекта.

В ЗВ/ЗЗ, получаемой методами затратного подхода, ни один вид износа не учитывается. Поэтому при расчете остаточной стоимости нужно принимать во внимание именно совокупный износ, т.е. все виды износа и устареваний: физический, функциональный (моральный) и внешний.

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) объекта произведен методом сравнительной единицы при использовании сборника укрупненных показателей восстановительной (УПВС)

$$ПВС = C_{69} \times K_{клим.} \times K_{кап.} \times K_{конс.} \times V \times K_{девелопера} \times И, \text{ где:}$$

C_{69} — стоимость 1 м³ объема (1 м² площади или 1 м длины или другой единицы измерения) объекта-аналога, принимаемая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) в ценах 1969 г;

Исходя из предоставленной информации об основных конструктивных элементах, Оценщиком были отнесены объекты к той или иной Группе капитальности.

В справочниках УПВС стоимости по некоторым объектам представлена для различных *Групп капитальности*:

- I Группа капитальности;
- II Группа капитальности;
- III Группа капитальности;
- IV Группа капитальности.

Таким образом, выбор объектов-аналогов был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и Группы капитальности, с аналогичным оцениваемым объектам функциональным назначением.

Для большинства объектов-аналогов в справочниках УПВС стоимость представлена за один кубический метр, что обуславливает необходимость расчёта строительного объёма оцениваемых объектов. В связи с этим согласно Строительным нормам и правилам 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения» высоту помещений общественных зданий следует принимать не менее 3 м. В случае, когда Эксперт не мог определить высоту помещений общественных зданий в размере 3 м, он применял к расчёту высоту аналога, подобранного для объекта оценки в сборниках УПВС. Поскольку никаких данных, указывающих на высоту помещений оцениваемых объектов у Оценщика нет, он принял высоту помещений равную 3 м.

Для расчёта строительного объёма так же необходим коэффициент толщины стен, иначе говоря согласно данным можно рассчитать внутренний объём объектов, в то время как необходим внешний объём. Объём объектов оценки по внешнему обмеру был рассчитан Оценщиком на основании данных по площади объектов оценки по внутреннему обмеру, данных по высоте объектов оценки см. допущения оценки), а также коэффициента перехода от площади по внутреннему обмеру к площади по наружному обмеру в размере 1,2 (принят на уровне среднего значения из диапазона, полученного на базе анализа отношения площади по наружному обмеру к общей площади по большой группе случайных аналогов, выбранных в сборниках «КО-Инвест»)².

Расчёт строительного объёма производился путём перемножения всех показателей: площадь * коэффициент толщины стен * высота, для одноэтажного здания.

¹ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев «Основы оценки стоимости машин и оборудования» М., «Финансы и статистика», 2006 г. Под редакцией д.э.н., проф. М.А. Федотовой, стр. 77.

² Источник информации: <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/question/804-formula-dlya-raschet-stroitel'nogo-obema>

$$V = S * k * h, \text{ где}$$

- V – объём;
- S – площадь;
- k – коэффициент толщины стен;
- h – высота потолков

Соответственно, объем трёхэтажного здания с подвалом, составит:

$$V = ((S_{\text{подв}} * h + S_{1\text{эт}} * h + S_{2\text{эт}} * h) + (S_{\text{подв}} * h_{\text{пер}} + S_{1\text{эт}} * h_{\text{пер}})) * k, \text{ где}$$

$S_{\text{подв}}$, $S_{1\text{эт}}$, $S_{2\text{эт}}$, – площадь подвала, 1 этажа, 2 этажа, соответственно (415,1/3 = 138,4 кв.м. – площадь этажа);
 $h_{\text{пер}}$ – высота перекрытий (200 мм – среднее значение)¹.

$$V = (138,4 * 3 * 138,4 * 0,2) + 138,4 * 3 * 0,2 + 138,4 * 3 * k = 1\,561,2 \text{ куб.м.}$$

Объект оценки расположен в 1 Территориальном поясе, II климатический район. (Сборники УПВС, Приложение 2. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов (<https://upvs-online.ru/>))

Таблица 50. Административные здания кирпичные двухэтажные

Группа капитальности I

Характеристика здания

Фундаменты бетонные, бутобетонные или сборные железобетонные. Стены кирпичные. Перегородки деревянные оштукатуренные, из гипсовых, гипсобетонных или железобетонных плит, перекрытия железобетонные, кровля из асбестоцементных листов по деревянным стропилам, полы дощатые, в помещениях с влажным режимом эксплуатации и санузлах — из керамических плиток, в складских помещениях — асфальтовые или цементные.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Таблица 50

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания в куб. м, до 10000									
	Виды зданий									
	почта-телеграф		отделение милиции		хозяйственный корпус		отделение Госбанка и сберкасса		прочие	
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к
1	21	22,3	20,8	22,1	22,6	23,9	21,7	23	19,1	20,4
2	22,3	23,6	22	23,4	23,9	25,3	23	24,4	20,2	21,6
3	23,5	25	23,3	24,7	25,3	26,8	24,3	25,7	21,4	22,8
4	24,8	26,3	24,5	26,1	26,7	28,2	25,6	27,1	22,5	24,1
5	26,3	27,9	26	27,6	28,3	29,9	27,1	28,7	23,9	25,5
6	42	44,6	41,6	44,2	45,2	47,8	43,4	46	38,2	40,8
7	51,5	54,7	51	54,1	55,3	58,5	53,2	56,3	46,7	49,9
8	54,6	57,9	54,1	57,4	58,8	62,1	56,4	59,8	49,6	53
9	58,8	62,4	58,2	61,8	63,2	66,8	60,8	64,3	53,5	57,1

¹ «Бетонные конструкции делают толщиной от 200 до 300 мм, в зависимости от нагрузки и высоты здания.... Толщина деревянных перекрытий между этажами административных зданий составляет от 150 до 250 мм» Источник: <https://theacademy.ru/articles/tip-mezhetazhnogo-perekrytiya/>

Таблица 50 А

Удельные веса конструктивных элементов устройств

Конструктивные элементы	Виды зданий				
	почта — телеграф	отделения милиции	хозяйствен- ный корпус	отделение госбанка и сберкасса	прочие
	а	б	в	г	д
Фундаменты	7	10	4	7	9
Стены	20	20	18	21	18
Перегородки	5	8	5	5	3
Перекрытия	10	10	11	8	10
Крыша	4	9	8	7	4
Лестницы, входы	6	4	6	10	9
Окна и двери	14	11	10	10	10
Полы	10	10	10	«9	8
Внутренняя отделка	6	9	12	10	8
Прочие	9,8	1,2	7,2	3,2	11,7
Санитарно-технические устройства	4,6	4,8	4	6,2	5,6
В том числе:					
центральное отопление	(78 %)	(75 %)	(60 %)	(76 %)	(73 %)
водопровод	(11 %)	(12 %)	(20 %)	(12 %)	(20 %)
канализация	(11 %)	(13 %)	(20 %)	(12 %)	(17 %)
Электротехнические устройства	3,6	3	4,8	4,6	3,7
В том числе:					
электроосвещение	(64 %)	(67 %)	(71 %)	(78 %)	(65 %)
радио	(14 %)	(20 %)	(17 %)	(13 %)	(14 %)
телефон	(22 %)	(13 %)	(12 %)	(9 %)	(21 %)
Итого	100	100	100	100	100

Источник: <https://upvs-online.ru>

Объекту оценки соответствует значение 19,1руб.

$K_{\text{клим.}}$ — корректировка стоимости объекта-аналога на климатический район, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений.

Наименование	Территори- альные пояса	Климатиче- ский район
Ярославская область	1	II

Источник: Сборники УПВС, Приложение 3. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов (<https://upvs-online.ru/>)

Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках условно для II климатического района¹.

Объект оценки расположен в II климатическом районе соответственно, корректировка не проводится .

$K_{\text{кап.}}$ — корректировка стоимости объекта-аналога при различиях в группе капитальности зданий, принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений (в соответствии со сборником УПВС;

¹ Источник: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukрупnennyh-pokazatel/obshhaja-chast-instrukcija-po-pereocенke-i-opredeleniju-iznosa-konsultacii-po-voprosam-ocenki-nedvizhimosti/obshhaja-chast-k-sborniki-ukрупnennyh-pokazatelej-vosstanovitelnoj-stoimosti-zdanij-i-sooruzhenij-dlja-pereocенki-osnovnyh-fondov/obshhaja-chast-2/>

Гражданские здания по капитальности подразделяются на 6 групп.

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бутовые, кирпичные		Бетонные	БUTOбетонные	Деревянные стулья или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные, рубленные и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно- засыпные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно- камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)	Деревянные			
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					

Группа капитальности по справочнику	Поправочные коэффициенты					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Исходя из классификации гражданских зданий по группе капитальности, объект оценки относится к I группе капитальности, соответственно, корректировка не применялась.

$K_{\text{конс.}}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях конструктивных систем, систем инженерного оборудования и пр., принимаемая в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС зданий и сооружений.

Корректировка не применяется, т.к. конструктивные системы объекта оценки соответствуют Сборнику УПВС.

$K_{\text{об.}}$ – корректировка стоимости объекта-аналога при различиях в объеме.

Поправка на различие в объеме не применяется, т.к. объект оценки входит в указанный диапазон.

И69-84 – индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» выпуск №58, 2007 г. стр. 30) коэффициент составит: $0,04623/0,05548=1,200$

И84-91 – индекс перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г. (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве» выпуск №58, 2007 г. стр. 30) коэффициент составит: $0,09012/0,05548=1,623$

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Республика Чувашия	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1969	0,04623	0,06149	0,05304	0,05287	0,04980	0,05234	0,05606
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,161	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
1-й кв.	2,829	2,644	2,579	2,413	2,437	2,454	2,547
2-й кв.	2,925	2,776	2,685	2,529	2,550	2,575	2,686
3-й кв.	3,026	2,944	2,826	2,668	2,693	2,715	2,842
4-й кв.	3,167	3,118	2,990	2,822	2,837	2,864	3,003
2006 г.							
1-й кв.	3,345	3,305	3,161	2,988	3,003	3,031	3,179
2-й кв.	3,514	3,491	3,333	3,147	3,160	3,192	3,357
3-й кв.	3,692	3,683	3,515	3,312	3,312	3,365	3,548
октябрь	3,812	3,812	3,632	3,433	3,412	3,480	3,664
ноябрь	3,845	3,873	3,692	3,482	3,461	3,532	3,721
декабрь	3,886	3,925	3,742	3,538	3,514	3,581	3,772
4-й кв.	3,848	3,870	3,689	3,485	3,462	3,531	3,719
2007 г. ПРОГНОЗ							
январь	3,932	3,972	3,787	3,581	3,556	3,624	3,817
февраль	3,972	4,012	3,825	3,617	3,592	3,660	3,855
март	4,011	4,052	3,863	3,653	3,628	3,697	3,894
апрель	4,053	4,095	3,903	3,691	3,666	3,736	3,935
май	4,098	4,140	3,946	3,732	3,706	3,777	3,976
июнь	4,145	4,187	3,992	3,775	3,749	3,820	4,024

© КО-ИНВЕСТ 2007

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

И91-20 – индексация стоимости объектов недвижимости к ценам на дату оценки производилась по отраслевым индексам удорожания Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», № 128 июль 2024 года – на дату оценки 192,390.

Выпуск 122 • январь 2023

94

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2025 гг. (с учетом НДС)

2	Строительно-монтажные работы	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		Строительно-монтажные работы	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактический индекс к 01.01.2018 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.2018 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактический индекс к 01.01.2018 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактический индекс к 01.01.2018 с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Строительно-монтажные работы	Март 15	106,419	0,488	77,509	6,821	Март 21	129,868	0,872	111,484	1,094
	Июнь 15	107,389	0,893	78,525	0,420	Июнь 21	133,502	2,857	111,921	0,393
	Сентябрь 15	108,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,636
	Декабрь 15	108,207	0,072	87,496	6,281	Декабрь 21	142,718	3,157	115,381	1,419
Строительно-монтажные работы	Март 16	108,277	0,066	80,613	3,582	Март 22	152,183	6,818	135,961	17,857
	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,880	1,895	141,587	4,138
	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,501	-0,883	Сентябрь 22	157,910	1,906	143,619	1,429
	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,582	Декабрь 22	158,983	0,677	144,510	0,621
Строительно-монтажные работы	Март 17	111,327	0,944	83,948	0,427	Март 23	150,642	-5,247	132,982	-7,377
	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,294	Июнь 23	152,537	1,258	136,330	1,785
	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,900	0,090	Сентябрь 23	154,456	1,258	137,719	1,001
	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	156,389	1,258	140,150	1,765
Строительно-монтажные работы	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,621	Март 24	158,368	1,258	142,825	1,765
	Июнь 18	116,723	0,586	86,400	0,350	Июнь 24	160,356	1,258	145,143	1,765
	Сентябрь 18	117,285	0,576	84,146	4,145	Сентябрь 24	162,378	1,258	147,756	1,765
	Декабрь 18	118,572	1,099	84,249	0,110	Декабрь 24	164,417	1,258	150,313	1,765
Строительно-монтажные работы	Март 19	120,518	0,791	85,965	1,069	Март 25	166,480	1,258	152,946	1,765
	Июнь 19	121,181	0,533	87,445	1,681	Июнь 25	168,570	1,258	155,667	1,765
	Сентябрь 19	122,717	1,264	100,544	3,180	Сентябрь 25	170,700	1,258	158,415	1,765
	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 25	172,847	1,258	161,211	1,765
Строительно-монтажные работы	Март 20	125,990	0,534	108,908	7,894					
	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
	Сентябрь 20	128,356	0,414	110,960	4,319					
	Декабрь 20	128,803	0,346	110,321	-0,576					

Источник: Справочник «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», январь 2023 года

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. В функции девелопера входит: поиск

участка земли, разработка концепции проекта, получение исходно-разрешительной документации, обеспечение необходимого финансирования, проектирование, планирование и управление строительством, эксплуатация объекта до его продажи. Доля прибыли девелопера в продажной цене определяется разницей между стоимостью объекта и расходами самого девелопера. Если мотивация принятия на себя рисков достаточна, чтобы оправдать усилия, девелопер возьмется за проект. На развитых рынках западных стран вознаграждение девелопера исторически колеблется в пределах от 10 до 30% от стоимости объекта, в зависимости от связанных с ним рисков.

Расчет прибыли предпринимателя проведен с использованием рекомендаций практического пособия: «Составление смет в строительстве на основе сметно-нормативной базы 2001 года» под общей редакцией П.В. Горякина.

На основании этих рекомендаций, для объектов внебюджетного финансирования могут применяться в качестве прибыли предпринимателя нормативы сметной прибыли от сметной себестоимости (суммы прямых затрат и накладных расходов) в следующих размерах:

Таблица 17. Рекомендуемый норматив сметной прибыли

№	Наименование видов строительства и работ	Рекомендуемый норматив сметной прибыли, %
Норматив по видам строительства		
1	Жилищно-гражданское строительство	11
2	Промышленное строительство	10,7
3	Сельскохозяйственное строительство	11
4	Прочие отрасли	11
Нормативы по видам работ		
1	Свайные фундаменты	9,7
2	Бетонные и ж/б монолитные конструкции	10,3
3	Полы цементные, бетонные, из керамических плиток, гранитных и мраморных плит, асфальтобетон	9,7
4	Кровли рулонные	9,5
5	Внутренние сантехнические работы	8
6	Работы по внутренней телефонизации и радиофикации	10,1
7	Наружные сети водопровода и канализации	9,8
8	Наружные сети теплоснабжения и газоснабжения	9
9	Дороги с асфальтовым покрытием	9,5
10	Железные дороги и трамвайные пути	9,8
11	Монтаж магистральных телефонных сетей	8
12	Строительство телефонной канализации	8
13	Монтаж радио и телефонной сети	8
14	Монтаж АТС с ЭПУ	10
15	Строительство мостов и набережных	10,5
16	Гидротехнические работы	10
17	Теплоизоляционные работы	10,3
18	Технологические трубопроводы	8
19	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии	10,5
20	Прочие виды строительных и монтажных работ	11

Источник: <https://сметчик-мтм.рф/wp-content/uploads/2016/04/Горякин-П.В.-Составление-смет-в-строительстве-на-основе-сметно-нормативной-базы-2001-года-2003.pdf>

Прибыль предпринимателя составит 11%

Представленные выше индексы, по мнению оценщиков, наиболее приемлемы для Объекта оценки. В настоящее время существует несколько источников информации по индексам перехода стоимости строительно-монтажных работ от цен базового периода (1984г., 1991г.) к стоимости на дату проведения Оценки.

Согласно п.14 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки.

Однако, методика выбора индексов не закреплена законодательно и не содержится в Стандартах оценки. В данной ситуации оценщики вправе выбирать самостоятельно источник информации по индексам, которые, по их мнению, наиболее приемлемы для конкретного объекта оценки.

Таблица 18. Расчет полной стоимости замещения

№ пп	Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Количество единиц измерения объекта оценки	Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	Обоснование стоимости	Корректировка на группу капитальности	Корректировка на климатический район	Корректировка на этаж расположения	Корректировка на отсутствие видов благоустройства	Различия в объеме	Индекс перехода в цены 1984 г. СМР 1,200	Индекс перехода в цены 1991 г. СМР 1,623	Индекс перехода к ценам на дату оценки без учета НДС	Прибыль инвестора, %	Стоимость воспроизводства (замещения), без учета НДС	Стоимость воспроизводства (замещения), с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	куб.м	1 561,2	19,1	СБОРНИК УПВС №4, табл. 50 (и)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,6240	192,39	1,11	12 409 796	14 891 755
	Итого														12 409 796	14 891 755

Определение накопленного износа

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{функ}})(1 - I_{\text{вн}})$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %

$I_{\text{функ}}$ – функциональный износ, %

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ, %

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки недвижимого имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- эвристический метод.

В рамках *нормативного метода* используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий и сооружений, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Нормативный метод

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера таких инструкций можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 Госгражданстроя (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР, Москва, 1990), применяемые Бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_{\phi} = \frac{\sum_{i=1}^n F_i \cdot L_i}{100},$$

где F_{ϕ} – физический износ здания, %;

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей – по их сметной стоимости

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство/замещение. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹ и срока экономической жизни² объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{норм.}}} \times 100\%, \text{ где:}$$

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ объекта, %;

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$T_{\text{норм.}}$ – нормативный срок службы объекта, лет.

Показатель при расчете износа берется из нормативных документов по эксплуатации зданий и в особом обосновании не нуждается.

Так как, отсутствуют данные о хронологическом и эффективном возрасте объектов оценки, Оценщиком было принято решение об определении физического износа в соответствии с укрупненной шкалой физического износа, приведенной в Методике определения физического износа гражданских зданий, разработанной институтом Мосжилпроект Главного управления жилищного хозяйства Мосгорисполкома (руководитель работы кандидат технических наук БАБКИН В.И.), согласованной с ЦСУ СССР, ЦСУ РСФСР, Госстроем РСФСР и Госпланом РСФСР и утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Износ объекта оценки определяется экспертным путем на основании данных, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра.

Таблица 19. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента

1 Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

2 Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
----	-----	----------	---

Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий (ТВЕРЖДЕНА приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. N 404);

Для объекта оценки, техническое состояние соответствует оценке состояния «Ветхое». Что соответствует значению физического износа, лежащего в интервале 61-80%. Так как, информация о текущих ремонтах на дату оценки отсутствует, то для дальнейших расчетов принимаем среднее значение износа 70,5%.

Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустрашимым. Здесь имеется в виду устранимость устаревания с экономической точки зрения, но никак не с технической. Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) выше вклада в суммарную стоимость объекта, то износ будем считать неустрашимым и наоборот.

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат» (МСО 2007, МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности», п. 5.4.2).

Оценщик не выявил признаков функционального устаревания Объекта оценки в силу отсутствия функциональных аналогов, превосходящих по технологическим характеристикам оцениваемых объектов, в данном случае вследствие совокупного устаревания происходит замена комплектующих звеньев системы. В этой связи в рамках настоящего Отчета об оценке функциональное устаревание принято к расчету в размере 0%.

Внешнеэкономическое устаревание (внешний износ) – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических, и других), износ в результате изменения внешней экономической ситуации.

Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса» (МСО 2007, МР8 «Затратный подход для финансовой отчетности», п. 5.4.5.). Внешнеэкономическое устаревание (внешний износ) в рамках данного Отчета равен 0.

Так как, у объекта оценки, отсутствует часть конструктивных элементов (в состав объекта входит фундамент и стены), то применим поправочный коэффициент на отсутствие конструктивных элементов.

Состав конструктивных элементов определен на основании Сборника УПВС №4, табл. 50А (д).

Таблица 20. Расчет Поправочного коэффициента на отсутствие конструктивных элементов

№ п/п	Наименование	Состав конструктивных элементов, %
1	Фундаменты	9,00
2	Стены	18,00
3	Перегородки	0,00
4	Перекрытия	0,00
5	Крыша	0,00
6	Лестницы, входы	0,00
7	Окна и двери	0,00
8	Полы	0,00
9	Внутр. отделка	0,00
10	Прочие	0,00
11	Санитарно-технические устройства	0,00
12	Электротехнические устройства	0,00
	Итого	27,00

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом, составит:

Таблица 21. Расчет стоимости объектов оценки, затратным подходом

Наименование объекта оценки	Стоимость строительства, руб.	Кконстр. Элем.	ИФИЗ	ИФУНКЦ	ИВН	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	12 409 796	0,27	70,5%	0,0%	0,0%	988 440	1 186 128
ВСЕГО	12 409 796					988 440	1 186 128

Стоимость восстановительных работ или стоимость мероприятий, необходимых для сохранения изъятых объектов культурного наследия, в соответствии с «Методическими рекомендациями по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (СПОД РОО 04-050-2020),

составит:

Стоимость восстановительных работ или стоимость мероприятий, необходимых для сохранения изъятых объектов культурного наследия = Стоимость строительства - Рыночная стоимость

Соответственно,

12 409 796 руб. - 988 440 руб. = 12 627 365 руб. (без учета НДС)

14 891 755 руб. - 1 186 128 руб. = 14 911 636 руб. (с учетом НДС)

10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

10.1. Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных подходов

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в настоящем отчете применен только один подход (сравнительный), в данной оценке не требуется применения процедуры согласования результатов.

10.2. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости

Рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, округленно, руб. ¹
1	Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	1 186 128 Один миллион сто восемьдесят шесть тысяч сто двадцать восемь рублей	988 440 Девятьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста сорок рублей
2	Земельный участок, площадью 675,0 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	1 206 009 Один миллион двести шесть тысяч девять рублей	1 206 009 Один миллион двести шесть тысяч девять рублей
3	Стоимость восстановительных работ или стоимость мероприятий, необходимых для сохранения изъятых объектов культурного наследия: Здание, назначение: нежилое административное, площадь 415,1 кв. м, 3 этажа, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:09:160101:853, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова - П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965г., адрес: Ярославская область, р-н. Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34	14 911 636 Четырнадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот тридцать шесть рублей	12 627 365 Двенадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч триста шестьдесят пять рублей

10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Государственным Контрактом на оценку.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными: Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценщик

Шумихина Н.Л.

Руководитель проекта ООО «ГЕС»

Кириченко Е. И.



¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются

11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Гражданский кодекс Российской Федерации – часть первая от 13 декабря 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ.
2. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
3. Федеральные Стандарты Оценки №7, Утвержденные Приказом №611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке».
4. Федеральный закон от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности».
5. Федеральный закон РФ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 13 декабря 2002 г. № 143-ФЗ.
6. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции.
7. Оценка недвижимости. Учебное пособие / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой М.: Финансы и статистика, 2005.
8. Оценочная деятельность (оценка недвижимости). Соловьев М.М.: Учебное пособие - М.: ГУ ВШЭ, 2002.- 224с.
9. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004.-512с.: ил.– т (Серия «Учебник для вузов»).
10. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (Лейфер Л.А., Гришина Л.Д. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2010 г.).
- 13.«Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Складорова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. Булгаков С.Н.
- 14.<http://www.cbr.ru>
- 15.<http://www.gks.ru>
- 16.Стандарты и правила Ассоциация «МСО» и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ

(Данные открытых источников информации, используемые оценщиком в расчетах, документы, регламентирующие деятельность Оценщика, а также документы, предоставленные Заказчиком)

Объект-аналог №2

Участок 14 сот. (промназначения) на продажу в Ярославле | Продажа земельных участков в Ярославле | Авито

Два блока Кардана Авто Поиск Бизнеса #Ярославль Подкупить транзит Перейти к объявлению

30. Вы смотрите Поиск по объявлениям Найти Ярославская область

Почему с недвижимостью? Земельные участки Куплю + Продам/поменяю

Участок 14 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить в избранное



3 250 000 Р
332 кв.м в собственности

8 906 638-02-32

Написать сообщение
Отправить за последние часы

Спросите у продавца

Адрес: Ярославль

Ваш профиль? Или продать? Когда можно позвонить?

ООО "Триумф"
Агентство
На Авито с января 2012
Недавно проверено

4 объявления по продаже
Подписать на продажу
Копировать текст
Мобиль

Карты для Windows
Получите информацию об объектах недвижимости в режиме "Панорама"

Об участке

Площадь: 14 сот...

Расположение

Промышленная обл., Ярославль, Промышленный ул., 7
ул. Заводской

Описание

Продам земельный участок 14 сот. земли населенных пунктов с видом разрешенного использования - для строительства и эксплуатации нежилого здания. Возможно строительство по нежилому объекту - склад, офис, магазин, нежилые здания под легкую промышленность, медицинский центр, ветеринарную клинику, частный детский сад, спортивный зал. Также разрешенный вид использования земельного участка - «Промышленно-складовый» нежилого здания с инженерными коммуникациями, многоэтажного жилого дома не более 4-х этажей. Есть техническая возможность подключения канализации, водопровода, газа. Электронисты! Рядом на соседнем участке - нежилое здание, бывший детский сад. Участок окружен деревьями, берег Волги в 300х метрах. Остановка общественного транспорта - 500 метров.

89 227 638 02 32 - Ярославль, 89 227 638 02 32 - Ярославль (14 сот. в собственности) Показать карту

Карты для Windows
Получите информацию об объектах недвижимости в режиме "Панорама"

Объект-аналог №3

Участок 16 сот. (промназначения) на продажу в Рыбинске | Продажа земельных участков в Рыбинске | Авито

Участок 16 сот. (промназначения)

4 500 000 Р

8 958 409-58-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Адрес: Рыбинск

Буду ли продавать? Уже продан? Буду ли снова продавать?

Оценки: Агентство, Недвижимость, Услуги риэлтора, Услуги риэлтора, Услуги риэлтора

Подписать объявление

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Рыбинск обл., Рыбинск, восточный планировочный район, пос. Копаново, р. н. Восточный

Показать карту

Участок 16 сот. (промназначения) на продажу в Рыбинске | Продажа земельных участков в Рыбинске | Авито

Участок 16 сот. (промназначения)

4 500 000 Р

8 958 409-58-25

Написать сообщение

Спросите у продавца

Адрес: Рыбинск

Буду ли продавать? Уже продан? Буду ли снова продавать?

Оценки: Агентство, Недвижимость, Услуги риэлтора, Услуги риэлтора, Услуги риэлтора

Подписать объявление

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Рыбинск обл., Рыбинск, восточный планировочный район, пос. Копаново, р. н. Восточный

Показать карту

Описание

Продается земельный участок!

Прямая продажа от СОБСТВЕННИКА, без скрытых комиссий!

- Кадастровый номер: 78-20/1202/01635
- Категория земель: земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования: магазин (Л/Д)
- Площадь участка: 1600 м²
- Стоимость объекта: 4 500 000 руб.

Если этот объект не соответствует вашим требованиям, мы всегда готовы предложить альтернативу под любой запрос. Ждем ваших звонков!

ИП: 502000004, ИНН: 78-20-0000000, ОГРН: 1077800000000

Показать фото

Приложение 2. Копии документов Исполнителя и Оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» мая 2023 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1543
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Шумихина
Наталья Леонидовна
ИНН 632121721327

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2025 года.

Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР

Филиал СПАО-ИНГОССТРАХ
400001, г. ВОЛГОГРАД
ул. ПИТИНЦОВА, 7Г

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-594-153027/24

«09» октября 2024

г. Волгоград

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Шумихина Наталья Леонидовна Паспортные данные: серия 18 15 № 176866 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в гор. Волжском 15.02.2016 Адрес регистрации: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Мира, д. 30, кв. 50 E-mail: aigul_kabulova@mail.ru Тел.:
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Питинцкая, 12 стр.2. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Питинцкая, д. 12, стр.2 ИНН: 7705042179 E-mail: filial@volgograd.ingos.ru Тел.: +7 8(8442) 33-43-55 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «15» октября 2024 года по «14» октября 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю и течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 3 300 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.10.2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шумихина Наталья Леонидовна

От Страхователя: _____ Шумихина Н.Л.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Емельянова А.С.
(Руководитель филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области на основании Доверенности № 1629655-594/24 от 03.05.2024 г.).

Исп. Шерстюк А.А., тел. + 7 8442 33 43 55,
доб. 213

Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 240/2008



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 233558

Настоящий диплом выдан

Щукиной Наталье Леонидовне

и том, что он(а) с 21 ноября 2008 г. по 25 октября 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Специальность
профессиональной сферой
по инициативе и выбору
свойственной предпринимательской
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 08 сентября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Щукиной

Наталье Леонидовне

на ведение профессиональной деятельности в сфере

свойственной предпринимательской (бизнеса)



Директор

И.И.И.

МНО /с.к.м. 15/08

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037428-1

« 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шумихиной Наталье Леонидовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 27 г.



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 366/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 366/2024/СП134/765 от 30 сентября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕС» (ИНН 5046046818)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	108841, город Москва, город Троицк, Микрорайон В, дом 49А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» октября 2024 г. по «22» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателям предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП № 2, Москва ДБМР


(подпись) М.И. Кемарницкая М.И.
«30» сентября 2024 г.

Страхователь: Общество с ограниченной
ответственностью «ГЕС»


Директор
ГЕС
(подпись) С.А. Кириченко С.А.

Приложение 3. Фотоматериалы





Приложение 4. Копии материалов, предоставленных Заказчиком



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Министерство
имущественных отношений
Ярославской области

Комсомольская ул., д. 12,
г. Ярославль, 150999
Телефон (4852) 59-42-92
Факс (4852) 59-47-02
e-mail: gslookn@yarregion.ru
<http://yarregion.ru/depts/dookn>
ОГРН 1157627011630,
ИНН / КПП 7604281999 / 760401001
30.01.2025 № ИХ.43-261/2025

На № _____ от _____

Представление об организации
продажи объекта культурного наследия
с публичных торгов

В соответствии с пунктом 1 статьи 54 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании вступившего в законную силу решения Некрасовского районного суда Ярославской области от 29.02.2024 (в окончательной форме изготовлено 11.03.2024) по делу № 2-53/2024, государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области предлагает министерству имущественных отношений Ярославской области организовать продажу с публичных торгов следующего имущества:

- административное здание с кадастровым номером 76:09:160101:853 площадью 415,1 кв. м, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965 г., расположенное по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34,

- земельный участок с кадастровым номером 76:09:160111:28 площадью 675 +/- 9.1 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34.

В соответствии с пунктом 2.1 Порядка проведения публичных торгов, утвержденного постановлением Правительства Ярославской области от 06.10.2022 № 856-п, в рамках организации и проведения аукциона по продаже изъятого на основании решения суда объекта культурного наследия, направляем в Ваш адрес пакет документов в отношении изъятого имущества согласно приложению.

Приложение (в формате PDF):

1. Копия решения Некрасовского районного суда Ярославской области от 29.02.2024 (в окончательной форме изготовлено 11.03.2024) по делу № 2-53/2024, копия апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 14.10.2024, с отметкой о вступлении решения в законную силу, всего на 6 л.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.01.2025 на 4 л.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.01.2025 на 4 л.
4. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 14.01.2025 № 3-В на 10 л.
5. Охранное обязательство с приказом о его утверждении, всего на 17 л.
6. Акт технического состояния от 20.01.2025 на 10 л.
7. Предложения о содержании технического задания для целей закупки услуг по оценке стоимости восстановительных работ или стоимости работ по сохранению изъятого имущества на 1 л.

И.о. руководителя службы



С.Н. Охинцева

Субботина Елена Николаевна
8 (4852) 594 703

насти
креплено
пистолетом

Дело № 2-53/2024

Решение в окончательной форме
составлено 11.03.2024

РЕШЕНИЕ

Имением Российской Федерации

р.п. Некрасовское Ярославской области

229% decapara 2024 r. 98

Истринский районный суд Ярославской области в составе
председательствующего судьи Захаркиной Е.Е.

наследства в открытом судебном заседании гражданское дело по иски государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области к Гражданину Владимиру Германовичу об изъятии объекта культурного наследия

УСТАНОВИТЕ

государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области сотрудничает с иском Триничеву В.Г. об испытании административного здания, являющегося объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жавоу В.М. Куликова – П.И. Ртищев», конец XIX в., 1965г. и земельного участка с кадастровым номером 76-09/160111-28, расположенных по адресу: Ярославская область, Переславский район, пос. Переславское, ул. Набережная, д. 34, с последующей провозкой указанного здания и земельного участка с публичных торгов в установленном законом порядке. Требования мотивированы тем, что указанный объект культурного наследия местного (муниципального) значения был принят на охрану приказом департамента охраны объектов культурного наследия от 27.12.2016 № 55, и включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Триничев В.Г. властью департаментом данного объекта культурного наследия и земельного участка. 27.06.2018 ответчиком получено задание на проведение ремонтных работ на объекте культурного наследия, выданное администрацией Переславского муниципального района Ярославской области, на которую возложена обязанность по государственной охране объектов культурного наследия местного (муниципального) значения. ООО Ярославская художественная мастерская «Реставратор (подкапачком)» получила разрешение на проведение ремонтных работ на срок до 31.12.2020, но ремонтные работы не проводились. 06.03.2019 был проведен акт осмотра объекта культурного наследия, установлено, что здание не используется, работы по сохранению не ведутся, здание находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Собственнику было выдано предостережение и актом технического состояния от 21.03.2019 установлен срок проведения работ по сохранению памятника, противоавиарийные работы до 01.08.2019, реставрация до 31.12.2021. На основании обращения Триничева В.Г. срок был продлен до 31.12.2021 и до 01.10.2022 соответственно. Ответчику предлагалось представить дворовую карту по промежуточным срокам выполнения работ, что последним сделано не было, в связи с чем 25.06.2021 вынесено повторное предостережение о несоблюдении нарушения обязательных требований и предložено выполнить работы по сохранению памятника истории и культуры. 27.10.2023 актом технического состояния установлено что объект находится в неудовлетворительном состоянии, создающем угрозу его физической утраты. Собственником не предпринимались мер против ухудшения состояния памятника, не выполнялись требования по сохранению объекта культурного наследия, чем нарушены обязательные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. В результате бесхозяйного содержания объекта культурного наследия грозит Утрата, не только ценным элементам части здания, но и объекту в целом, что в соответствии со ст. 54 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах ЮБ объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов

деструкция кирпича, утрачены конструкции стропильной системы и сводно-лишней части здания, обрешетка крыши, покрытие кровли, перегородки сохранились фрагментарно.

В силу пункта 4 статьи 50.1 Федерального закона N 73-ФЗ под исполнителями состоянием объекта культурного наследия, включенного в реестр, понимается такое состояние объекта культурного наследия, влекущее за собой, стремление или сооружением, которое создает угрозу его физического утраты.

Таким образом, объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулакова – П.Н. Ртищева», конец XIX в. 1965г., расположенный по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34, находится в неудовлетворительном состоянии, создающем угрозу его физической утраты.

Отметчик Третьяков В.Г. не обеспечил выполнение работ по сохранению данного памятника истории и культуры.

В соответствии со статьями 47.1-47.6 Федерального закона № 73-ФЗ собственник объекта культурного наследия обязан соблюдать требования закона к содержанию и исполнению объекта культурного наследия, а также требования, установленные в охранном обязательстве.

Согласно ст. 240 ГК РФ в случаях, когда собственник культурных ценностей, бесхозяйственно содержащий эти ценности, что грозит утратой или иного значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

В соответствии со статьями 10 и 11 Федерального закона N 73-ФЗ осуществляется государственная надзор за состоянием, содержанием, использованием и государственной охраной объектов культурного наследия и контроль за их исполнением.

В соответствии со статьей 42 Федерального закона N 73-ФЗ сохранение объекта культурного наследия - это мера, направленная на обеспечение физического сохранения и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

Специальные основания прекращения права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, выданный объект культурного наследия, земельный участок в границах территории объекта культурного наследия либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, установлены в статье 54 Федерального закона N 73-ФЗ.

Согласно положениям пункта 1 статьи 54 Федерального закона N 73-ФЗ в случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выданный объект культурного наследия, не выполняет требований к содержанию такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения, а суд с иском об изъятии у собственника бесхозяйственно содержащего объекта культурного наследия, включенного в реестр, выданный объект культурного наследия, обращается региональный орган охраны объектов культурного наследия - в отношении объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выданных объектов культурного наследия.

В случае принятия судом решения об изъятии объекта культурного наследия, включенного в реестр, выданный объект культурного наследия, у собственника, содержащего данный объект ненадлежащим образом, по представлению регионального органа охраны объектов культурного наследия соответствующий орган по управлению государственным или муниципальным имуществом выкупает указанный объект либо указанный земельный участок или ортнрует их продажу с публичных торгов.

По смыслу приведенных выше мер прена, оснований для прекращения права собственности на объект культурного наследия является не только его разрушение, но фактическое действия его собственника, в результате которых объект утрачивает свое культурное значение.

Для изъятия объекта культурного наследия действия либо бесхозяйственно собственника должны носить системный, дающий аналогичный характер, повлеченные бесхозяйственное содержание объекта культурного наследия.

Из материалов дела следует, что собственник бесхозяйствовал с 2018 года, выкупил мер к сохранению объекта культурного наследия не принимал, указывая бесхозяйственно владею систематический характер, что подтверждается неподобающим предоставлением в адрес Третьякова В.Г.

Дополнительно обратного стороной отмечена в нарушении статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в материалы дела не представлено.

Доводы ответчика о принятии мер по обеспечению сохранности объекта культурного наследия судом отклонены, поскольку такие меры приняты только после предъявления исковых требований и не свидетельствуют о длительном и системном характере производимых работ до совершения объекта культурного наследия.

Законодательством установлен принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем дома (пп. 5 п.1 ст. 13К РФ), в связи с чем изъятие участка и административное здание и земельный участок, на котором оно расположено.

Принимая во внимание изложенные выше обстоятельства, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исключить требования государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области (ОГРН 1157627011630, ИНН 7604281999) заместителя Изъять у Третьякова Владимира Германовича (паспорт 78 09 758178) административное здание с кадастровым номером 76.09.160101.853 площадью 415,1 кв. м, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулакова – П.Н. Ртищева», конец XIX в. 1965г., расположенное по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34, а также земельный участок с кадастровым номером 76.09.160111.28 площадью 6751/- 9,1 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34, с последующей продажей указанного здания и земельного участка с публичных торгов в установленном законом порядке.

Вызвать с Третьякова Владимира Германовича (паспорт 78 09 758178) в доход поштину в размере 300 (триста) рублей.

Решение может быть обжаловано и исполненом порядке в Ярославской областной суда через Некрасовский районный суд Ярославской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

(Подпись)

Б.Е. Засорина

30.09.2024

2-53/2024

10.10.25-64

Судья Захарькина Е.Е.

Дело № 33-5059/2024
УИД: 76RS0005-01-2023-001072-68
Иготовлено 14.10.2024

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Ярославского областного суда в составе: председателствующего судьи Черной Л.В.

судей Басинской Н.Ю., Мареницкой Л.В.

при секретаре Кочетковой А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Ярославле

30 сентября 2024 года гражданское дело по апелляционной жалобе Триничкина Владимира Владимировича Германовича на решение Некрасовского районного суда Ярославской области от 29 февраля 2024 года, которым постановлено:

«Исковые требования государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области (ОГРН 1157627011630, ИНН 7604281999) удовлетворить.

Изыть у Триничкина Владимира Владимировича Германовича (паспорт 78 09 758178) административное здание с кадастровым номером 76:09:160101:853 площадью 415,1 кв.м, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртнцев», конец XIX в. 1965г., расположенное по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34, а также земельный участок с кадастровым номером 76:09:160111:28 площадью 675 кв.м, кадастровый номер 76:09:160111:28, с последующей продажей указанного здания и земельного участка с публичных торгов в установленном законом порядке.

Вызвать с Триничкина Владимира Владимировича Германовича (паспорт 78 09 758178) в доход бюджета Некрасовского муниципального района Ярославской области государственную пошлину в размере 300 (триста) рублей.»

Заслушав доклад судьи Черной Л.В., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области обратилась с иском к Триничкину В.Г. об изъятии административного здания, являющегося объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртнцев», конец XIX в. 1965г. и земельного участка с кадастровым номером 76:09:160111:28, расположенных по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34, с последующей продажей указанного здания и земельного участка с публичных торгов в установленном законом порядке.

Требования мотивированы тем, что указанный объект культурного наследия местного (муниципального) значения был принят на охрану приказом департамента охраны объектов культурного наследия от 27.12.2016 № 55, в котором в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Триничкин В.Г. является собственником данного объекта культурного наследия и земельного участка. 27.06.2018 г. ответчиком получено задание на проведение ремонтных работ на объекте культурного наследия, выданное администрацией Некрасовского муниципального района Ярославской области, на которую возложена обязанность по государственной охране объектов культурного наследия местного (муниципального) значения. ООО «Ярославская художественная мастерская «Евстафатор» (подридчиком) получено разрешение на проведение ремонтных

работ на срок до 31.12.2020 г., на ремонтные работы не проводились. 06.03.2019 г. был проведен акт осмотра объекта культурного наследия, установлено, что здание не децелитурнуется, работы по сохранению не ведутся, здание находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Собственнику было выдано предостережение и актом технического состояния от 21.03.2019 установлен срок проведения работ по сохранению памятника, противоаварийные работы до 01.08.2019 г., расторгнута до 31.12.2021 г. На основании обращения Триничкина В.Г. срок был продлен до 31.12.2021 г. и до 01.10.2022 г. соответственно. Ответчику предшествовало представить дорожную карту по промежуточным срокам выполнения работ, что последним сделано не было, в связи с чем, 25.06.2021 г. ему вынесено повторное предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предложено выполнить работы по сохранению памятника истории и культуры. 27.10.2023 г. актом технического состояния установлено, что объект находится в неудовлетворительном состоянии, создающем угрозу его физической утраты. Собственником не предпринималось мер против ухудшения состояния памятника, не выполнялись требования по сохранению объектов культурного наследия, чем нарушены обязательные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. В результате бесхозяйного содержания объекта культурного наследия грозит утрата, не только ценным памятником части здания, но и объекту в целом.

Судом постановлено указанное выше решение.

В апелляционной жалобе Триничкина В.Г. ставится вопрос об отмене решения суда и принятии по делу нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований. Доводы жалобы сводятся к несоответствию выводов суда фактическим обстоятельствам дела, нарушению норм материального и процессуального права.

Триничкин В.Г., представитель Администрации Некрасовского муниципального района Ярославской области, Управления Росреестра по Ярославской области, Министерства имущественных отношений Ярославской области, Администрация сельского поселения Некрасовское Некрасовского района Ярославской области, владеющим объектом наследия о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, сведений об уважительности причин неявки не представили, в связи с чем, судебная коллегия, рассмотрев дело в соответствии с п. 167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив законность и обоснованность решения суда по доводам жалобы, обсудив их, заслушав возражения представителя Государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области по доверенности Баранова С.В., исследовав письменные материалы дела, судебная коллегия считает, что апелляционная жалоба не содержит правовых оснований для отмены обжалуемого решения суда.

Решения спор и удовлетворения заявленных исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртнцев», конец XIX в. 1965г., расположенный по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34, находится в неудовлетворительном состоянии, создающем угрозу его физической утраты; ответчик не выполняет обязанности по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в его собственности, указанное бездействие имело систематический характер.

С решением суда и мотивами, по которым суд удовлетворил исковые требования, судебная коллегия соглашается, считает их правильными, соответствующими обстоятельствам дела и закону.

Доводы апелляционной жалобы об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований судебной коллегией отклоняются.

включившие утрату им своего значения, в суд с иском об изъятии у собственника бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия, включенного в реестр выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, обращается региональный орган охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Трещинскому В.Г. на праве собственности принадлежит административное здание с кадастровым номером 76:09:160101:853 в земельный участок с кадастровым номером 76:09:160111:28, расположенные по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34, на основании договора купли-продажи от 15.07.2016 г., в пункте 3.3 которого указано, что административное здание является памятником истории и культуры Ярославской области «Дом жилой В.М. Кулакова – П.Н. Ртищева», кодиф. XIX в., использовать в соответствии с охранным обязательством № 9-74 от 22.08.2006 г. рег. № 758 от 21.08.2006 г. (т. 1 л.д. 42-43).

Приказом департамента охраны объектов культурного наследия от 27.12.2016 г. № 55 объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулакова – П.Н. Ртищева», конец XIX в. 1965г. (Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34) включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждены границы территории объекта культурного наследия (т. 1 л.д. 14-20).

20.08.2018 г. между Трещинским В.Г. и ООО «Ярославская художественная мастерская «Реставратор» заключены договоры подряда № 35 на проведение ремонтных работ на спорном объекте и № 4 АН на осуществление научного руководства, авторского и технического надзора. Срок исполнения работ декабря 2020 г. (т. 1 л.д. 166-172).

04.10.2018 г. ООО «Ярославская художественная мастерская «Реставратор» выдано разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия сроком до 31.12.2020 г. (т. 1 л.д. 178-180).

06.03.2019 г. департаментом охраны объектов культурного наследия Ярославской области проведен осмотр спорного объекта, по результатам которого, установлено, что работы по сохранению не ведутся, наблюдается утрата штукатурно-красочного слоя стен фасадов, имеются трещины в кирпичной кладке стен восточного бокового фасада, дворового фасада, в восточной части лицевого фасада, фрагментарно наблюдается утрата кирпичной кладки. В северо-восточной части имеется утрата конструкций стропильной системы и обрешетки крыши. Имеется утрата закладных оконных проемов, кирпичного слоя стен, штукатурно-красочного слоя потолка и декоративных элементов (т. 1 л.д. 44-47).

19.03.2019 г. собственнику объекта культурного наследия было объявлено предупреждение о недопустимости нарушения обязательных требований и предложено незамедлительно обеспечить проведение ремонтных работ на объекте культурного наследия (т. 1 л.д. 48-49).

Приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 21.03.2019 г. № 9 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулакова – П.Н. Ртищева», конец XIX в. 1965г. (Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (т. 1 л.д. 50-64).

Актом технического состояния объекта культурного наследия от 21.03.2019 г. установлены состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия

Согласно пункту 1 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ) объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения в пределах устанавливаемого ими границ притянуть пред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ сохранение объекта культурного наследия представляет собой меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включение в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и прикладные работы, научное руководство проводящим работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ установлен порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр выявленного объекта культурного наследия.

В силу подпункта 3 пункта 3 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан организовать проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

На основании статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, указываются требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные пунктами 1-3 статьи 47.3 настоящего Федерального закона. Охранное обязательство подпадает под действие федерального или юридического лица, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, принадлежит на праве собственности.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 6 статьи 11 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ должностные лица органов охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право представлять в суд в случаях, если собственник объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия либо собственник земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению объекта культурного наследия или совершает действия, угрожающие сохранности объекта культурного наследия и включившие утрату им своего значения, нести об изъятии из собственности указанных лиц объекта культурного наследия либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Согласно статье 240 ГК РФ в случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой или своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи на публичных торгах.

Согласно пункту 1 статьи 54 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ в случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, не исполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и

5

в сроки их выполнения: выполнение противоаварийных работ до 01.08.2019 г., разработка проектной документации на проведение работ по реставрации до 31.12.2019 г., выполнение реставрации до 31.12.2020 г. (т. 1 л.д. 65-67).

20.06.2019 г. между Триничиным В.Г. и ООО «Ярославская художественная мастерская «Реставратор» заключен договор подряда № 35/19 на проведение ремонтных работ на спорном объекте в 20.07.2019 г. – договор № 4/19 АН на осуществление научного руководства, авторского и технического надзора. Срок исполнения декабрь 2020 г. (т. 1 л.д. 182-183, 187-188).

31.07.2019 г. ООО «Ярославская художественная мастерская «Реставратор» выдано разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия сроком до 31.12.2020 г. (т. 1 л.д. 191-195).

05.10.2020 г. на основании обращения Триничина В.Г. от 10.09.2020 г. иными изменения к акту технического состояния объекта культурного наследия от 21.03.2019 г. срок проведения противоаварийных работ продлен до 31.12.2021 г., срок разработки проектной документации на проведение работ по реставрации – до 31.12.2020 г., срок выполнения реставрации – до 01.10.2022 г. (т. 1 л.д. 71-72, 73-74).

18.12.2020 г. между Триничиным В.Г. и ООО «Ярославская художественная мастерская «Реставратор» заключены договоры № 4/20 АН на осуществление научного руководства, авторского и технического надзора и подряда № 35/20 на проведение ремонтных работ на спорном объекте. Срок выполнения работ 31.12.2022 г. (т. 1 л.д. 197-198, 200-201).

12.01.2021 г. ООО «Ярославская художественная мастерская «Реставратор» выдано разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия сроком до 31.12.2022 г. (т. 1 л.д. 206-210).

25.06.2021 г. Триничину В.Г. вновь объявлено предупреждение о недопустимости нарушения обязательных требований и предложено выполнять работы по сохранению памятника истории и культуры (т. 1 л.д. 86-87).

Какие-либо доказательства выполнения работ по сохранению спорного объекта культурного наследия в соответствии с заключенными договорами и выданными разрешениями Триничиным В.Г. не представлено.

Напротив, актом технического состояния от 27.10.2023 г. установлено, что объект культурного наследия находится в ненадлежащем техническом состоянии, работы по сохранению объекта культурного наследия, проведение которых установлено актом технического состояния от 21.03.2019 г. (в редакции от 05.10.2020 г.), не проведены (т. 1 л.д. 88-93).

Актом государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 14.11.2023 г. № 6 спорный объект культурного наследия отнесен к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (т. 1 л.д. 97-98).

При указанных обстоятельствах, установив, что на протяжении длительного времени (с 2018 г.) Триничин В.Г. не выполняет требования по содержанию и сохранению принадлежащего ему на праве собственности объекта культурного наследия, вследствие чего объект разрушается, утрачивает свое историческое и культурное значение, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о наличии оснований для изъятия у ответчика спорного объекта с последующей его продажи с публичных торгов.

Ссылаясь в жалобе на то, что для начала работ по сохранению требуется определиться со статусом объекта культурного наследия, не может быть принята во внимание, поскольку статус спорного объекта как объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом женой В.М. Кузькова – П.Н. Ратникова, конец XIX в. 1965г. (Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д.

6

34) с внесением в соответствующий реестр, определен приказом департамента охраны объектов культурного наследия от 27.12.2016 г. № 55.

Проведение очистки объекта и вывоз мусора, за что выдается квитанция, к работам по сохранению объекта культурного наследия не относится.

Судами первой и апелляционной инстанций предлагалось отнестись к работам по сохранению объекта культурного наследия с 2018 г. как к работам по сохранению объекта культурного наследия с 2018 г., однако таких доказательств представлено не было.

Доводы жалобы о принятии мер по обеспечению сохранности объекта культурного наследия со ссылкой на договор подряда № 14 от 26.01.2024 г., заключенный между Триничиным В.Г. и ООО «История», на исполнение противоаварийных работ на спорном объекте культурного наследия, выданное ООО «История» разрешение от 08.07.2024 г. на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, судебной коллегией отклоняются, поскольку такие меры приняты только после предъявления незначительных требований и не свидетельствуют о длительном и системном характере проводимых работ по сохранению объекта культурного наследия.

Кроме того, доказательства проведения работ на основании указанных документов с учетом установленных планов противоаварийных работ (дорожной картой) сроков их проведения, ответчиком не представлено.

В целом доводы жалобы не опровергают правильность выводов суда и не содержат оснований к отмене решения.

Нарушений норм материального или процессуального права, которые привели или могли привести к несправедливому решению, судом не допущено.

По изложенным мотивам судебная коллегия оставляет апелляционную жалобу без удовлетворения.

Руководствуясь, статьей 328 ГПК РФ, судебная коллегия

определяет:

Решение Некрасовского районного суда Ярославской области от 29 февраля 2024 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Триничина Владимира Германовича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судья

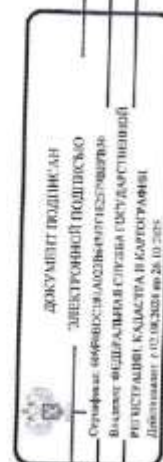
Филиал публично-правовой компании "Текстасти" по Ярославской области
выдает наименование документа регистрации права



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

На основании запроса от 14.01.2025, поступившего на рассмотрение 14.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
14.01.2025г. № КУВН-001/2025-9414891		76:09:160101:853					
Кадастровый номер:		76:09:160101:853					
Номер кадастрового квартала:		76:09:160101					
Дата присвоения кадастрового номера:		01.07.2012					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 364					
Местоположение:		Ярославская область, р-н Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34					
Площадь, м²:		415,1					
Назначение:		Нежилое					
Наименование:		Административное здание					
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 1					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют					
Год завершения строительства:		1917					
Кадастровая стоимость, руб:		6679307,68					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		76:09:160111:28					
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют					
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют					
Особые отметки:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.					
Получить выписку:		Государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области					



Полное наименование должности

ИННОВАТЫ, ПИМЕНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
14.01.2025г. № КУВН-001/2025-9414891		Всего разделов: 3			
Кодемовый номер:		76-09:160101:853			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Трипачкин Владимир Германович, 14.12.1964, гор. Ярославль, Российской Федерации, СНИЛС 143-449-653 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 78 09 №758178, выдан 22.01.2010, Отделением УФМС России по Ярославской области в Ленинском районе гор. Ярославля Ярославская область, г. Ярославль, просп. Ленина, д.25, кв.19 данные отсутствуют		
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1	Собственность 76-76/009-76/005/002/2016-010/5 19.07.2016 16:04:45 данные отсутствуют		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	2.1	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 3.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Запрещение регистрации 30.11.2023 12:17:02 76-09:160101:853-76/097/2023-1 не установлен не определено данные отсутствуют Определение Искрасовского районного суда Ярославской области, № 2-849/2023, выдан 22.11.2023 данные отсутствуют		

ПОДПИСЬ НАИМЕТОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ИФНС России по Ярославской области Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документы: 610 от 30.04.2025 № 25.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
--------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Задание				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
[4.01.2025г. № КУВИ-001/2025-941489]				
Кадастровый номер:				76:09:160101:853
	сведения об управляющем зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления нитевой;	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			
	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют		
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют		
6	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии решения об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют		
9	Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют		
10				
11				

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификатом аккредитованного удостоверяющего центра Регистрации в Едином государственном реестре недвижимости		Инициалы, фамилия
Полное наименование должности		



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ярославской области
наименование субъекта регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2025, поступившего на рассмотрение 14.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.01.2025г. № КУВН-001/2025-9098687			
Кадастровый номер: 76-09:16011:28			
Номер кадастрового квартала: 76-09:16011			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.07.2005			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Ярославская область, р-н Некрасовский, рп Некрасовское, ул Набережная, д 34			
Площадь, м2: 675 +/- 9.1			
Кадастровая стоимость, руб: 816169.5			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 76-09:16010:853, 76-09:16011:434			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Для обслуживания административного здания			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области			

Раздел 1 Лист 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Датасоздания: 14.01.2025 10:26:30

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
14.01.2025г. № КУВН-001/2025-9098687							
Кладовый номер:		76:09:160111:28					
Земельный участок							
Вид объекта недвижимости							
1							
Правообладатель (правообладатели):		1.1 Тряпичкин Владимир Германович, 14.12.1964, г. Ярославль, Российской Федерации, СНИЛС 143-449-653 72					
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		Паспорт гражданина Российской Федерации серия 78 09 №758178, выдан 22.01.2010, Отделением УФМС России по Ярославской области в Ленинском районе г.г. Ярославль					
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		1.1.1 данные отсутствуют					
4 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		2.1 Собственность 76-76/009-76/005/002/2016-909/3 19.07.2016 16:15:43					
5 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		4.1 данные отсутствуют					
5.1 Вид:		Запрещение регистрации					
дата государственной регистрации:		30.11.2023 12:17:02					
номер государственной регистрации:		76:09:160111:28-76/097/2023-1					
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен					
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		не определено					
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют					
основание государственной регистрации:		Определение Некрасовского районного суда Ярославской области, № 2-849/2023, выдан 22.11.2023					
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют					
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН					
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ					
		Стороной (сведения о личности) удостоверяется					
		подпись: федеральная служба государственной					
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ					
		Датировано: 14.01.2025 № 20.10.325					
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3 Лист 4
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Вид объекта недвижимости
14.01.2025г. № КУВН-001/2025-0098687	Всего листов раздела 3: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
План (чертеж, схема) земельного участка	
76.09.160111:28	
Масштаб 1:400	Условные обозначения
полное наименование должности ИННОВАЦИОННАЯ ФИЛИАЛ ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат (подпись) (подпись) (подпись) Владелец: ОБЩЕСТВЕННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 12.08.2024 по 26.10.2025	



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Комсомольская ул., д. 12,
г. Ярославль, 150999
Телефон (4852) 59-42-92
Факс (4852) 59-47-02
e-mail: gsbookn@yarregion.ru
<http://yarregion.ru/depts/dookn>
ОГРН 1157627011630,
ИНН / КПП 7604281999 / 760401001

14.01.2025 № 3-В

**Выписка
из единого государственного реестра объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации**

1.	Регистрационный номер объекта культурного наследия	761811323100004
2.	Наименование объекта культурного наследия	Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева
3.	Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и (или) даты связанных с ним исторических событий	конец XIX в., 1965 г.
4.	Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34
5.	Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Местного (муниципального) значения
6.	Вид объекта культурного наследия	Памятник
7.	Является объектом археологического наследия	Нет
8.	Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории	Объект культурного наследия не входит в состав ансамблей, не является ансамблем или достопримечательным местом

	ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
9.	Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	
10.	Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Департамент охраны объектов культурного наследия Ярославской области
11.	Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Приказ департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 27.12.2016 № 55
12.	Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 27.12.2016 № 55
13.	Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	Объект культурного наследия расположен вне границ территории достопримечательных мест
14.	Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта	На дату оформления выписки границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные

	культурного наследия	регламенты в границах территорий данных зон не утверждены.
15.	Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	Защитная зона объекта культурного наследия установлена в соответствии с пунктом 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации. Графическое описание местоположения границ защитной зоны объекта культурного наследия утверждено приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 10.11.2020 № 127.
16.	Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	См. пункт 14
17.	Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 27.12.2016 № 55

Приложение: 7 л. в 1 экз.

И.о. руководителя службы



С.Н. Охинцева

Морозова Анна Николаевна
(4852) 59-47-70





**ДЕПАРТАМЕНТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от 24.12.2016 № 55
г. Ярославль

О включении выявленного объекта
культурного наследия в единый
государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов
Российской Федерации

В соответствии со статьями 3.1, 18, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о департаменте охраны объектов культурного наследия Ярославской области, утвержденным постановлением Правительства области от 17.06.2015 № 659-п «О департаменте охраны объектов культурного наследия Ярославской области», на основании акта государственной историко-культурной экспертизы от 20.09.2016
**ДЕПАРТАМЕНТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИКАЗЫВАЕТ:**

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленный объект культурного наследия «Дом жилой купца Кулькова», конец XIX в. (Ярославская область, Некрасовский р-н, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34), в качестве объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в., 1965 г. (Ярославская область, Некрасовский р-н, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34).
2. Утвердить прилагаемые:
 - границы территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом жилой

2

В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в., 1965 г. (Ярославская область, Некрасовский р-н, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34);

- предмет охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в., 1965 г. (Ярославская область, Некрасовский р-н, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34).

3. Контроль за исполнением приказа возложить на начальника отдела учета объектов культурного наследия департамента Быкова О.Г.

4. Приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Директор департамента



Д.А. Турбин

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом департамента
охраны объектов
культурного наследия
Ярославской области
от 27.12.2016 № 55

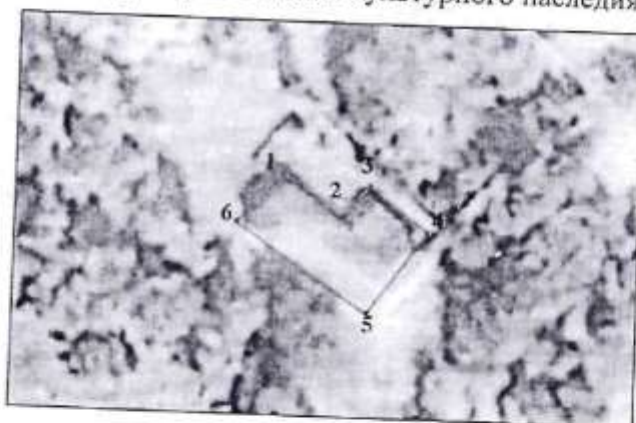
ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ

объекта культурного наследия (памятника истории и культуры)
местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова –
П.Н. Ртищева», конец XIX в., 1965 г. (Ярославская область –
Некрасовский р-н, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34)

1. Описание границ территории объекта культурного наследия.

Границы территории объекта культурного наследия проходят
от точки 1 до точки 2 на юго-восток, далее до точки 3 на северо-восток, далее
до точки 4 на юго-восток, далее до точки 5 на юго-запад, далее до точки 6 на
северо-запад, далее до точки 1 на северо-запад.

2. Схема границ территории объекта культурного наследия.



3. Координаты характерных (поворотных) точек границ территории
объекта культурного наследия.

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек (местная система координат)	
	X	Y
1	2	3
1	380929,93	2179562,91
2	380921,85	2179573,65
3	380926,84	2179578,92
4	380917,31	2179588,44
5	380905,92	2179577,30
6	380920,53	2179556,50
1	380929,93	2179562,91

4. Режим использования территории объекта культурного наследия.

На территории объекта культурного наследия разрешается:

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ);
- реконструкция, ремонт существующих дорог, инженерных коммуникаций, благоустройство, озеленение, установка малых архитектурных форм, информационных знаков и указателей, иная хозяйственная деятельность, не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддержание территории объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии;
- ведение мониторинга состояния объекта культурного наследия и его территории;
- проведение археологических работ.

На территории объекта культурного наследия запрещается:

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы;
- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия.

УТВЕРЖДЁН
приказом департамента
охраны объектов
культурного наследия
Ярославской области
от 27.12.2016 № 55

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в., 1965 г. (Ярославская область, Некрасовский р-н, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34)

Предметом охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в., 1965 г. (Ярославская область, Некрасовский р-н, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34) являются:

- композиционные особенности здания, фиксирующего угол исторического квартала и участвующего в формировании разреженной линии застройки Набережной и Кооперативной улиц, а также участвующего в формировании панорамы правого берега р. Солоницы;
- объёмно-пространственная композиция сложного Г-образного в плане здания, состоящего из прямоугольного в плане основного (западного) объёма, двухэтажного с подвалом (кроме двух северных осей), вытянутого по оси северо-запад – юго-восток, со слабым ризалитом на первоначальной центральной (четвёртой южной) оси лицевого юго-западного фасада, и прямоугольной в плане восточной пристройки, примыкающей к восточной части северо-восточной фасада основного объёма по линии лицевого юго-восточного фасада (за исключением пониженной прямоугольной в плане дворовой пристройки, примыкающей к северо-западному дворовому фасаду);
- конфигурация, форма, габариты и угол наклона скатов четырёхскатной прямой вальмовой крыши основного объёма; конфигурация, форма, габариты и угол наклона скатов трёхскатной прямой вальмовой крыши восточной пристройки; характер кровельного покрытия – металл;
- местоположение, габариты, конфигурация и оформление входных и оконных проёмов на лицевых (юго-западном и юго-восточном) фасадах здания, включая окна подвала: прямоугольная форма и осевое расположение, в том числе сдвоенного окна второго этажа на третьей западной оси юго-западного фасада и сдвоенного окна первого этажа на ризалите; характер столярных заполнений оконных проёмов;
- капитальные стены подвала из красного глиняного кирпича;

- капитальные стены угловой части (в три оси) основного (западного) объёма из красного глиняного кирпича; капитальные стены восточной пристройки из красного глиняного кирпича;

- композиция и архитектурно-художественное оформление лицевых фасадов основного объёма, в том числе рельефно выделенный низкий цоколь, а также рельефно выделенный подвал; веерный руст над перемычками подвальных окон; угловые с выпущенным углом и промежуточные в простенках прямоугольно рустованные лопатки на уровне первого этажа и каннелированные пилястры с упрощённой капителью и гладкой базой на уровне второго этажа; прямоугольные горизонтальные плоские ниши под окнами первого и второго этажей; профилированные трёхсторонние наличники окон основных этажей (кроме окон первого этажа двух западных осей юго-западного фасада); оформление ризалита на юго-западном фасаде: на первом этаже – широкий профилированный трёхсторонний наличник и прямой сандрик со спускающимся на наличник клинчатым замковым камнем над окном, на втором этаже – значительно выпущенная по сторонам проёма профилированная подоконная полка с узким гладким фризом со стилизованными плоскими небольшими фартуками-кронштейнами по бокам и стилизованной подвеской из двух «капель», опирающиеся на подоконную полку узкие каннелированные пилястры с гладкими базами и капителями, соединённые на уровне шейки лучковым профилированным архивольтом; антаблемент, состоящий из двухступчатой нижней тяги, отделяющей его от стеновой поверхности, ряда поребрика, гладкого фриза, завершённого рядом зубцов, со спускающимися на него уступчатыми кронштейнами, профилированного подшивного выносного карниза с рядом горизонтально, вдоль подшивки карниза, расположенных фестонов;

- композиция и архитектурно-художественное оформление торцевого северо-западного фасада основного объёма: две крупные плоские прямоугольные ниши на уровне первого и второго этажей, двухступчатый междуэтажный пояс;

- композиция и архитектурно-художественное оформление лицевого юго-восточного фасада восточной пристройки: низкий рельефно выделенный цоколь; угловые лопатки, на восточном углу – огибающая, раскрепованная междуэтажным и венчающим карнизами; профилированные междуэтажный (многоуступчатый) и венчающий карнизы с выпущенными узкими фризами, образующими с лопатками широкие плоские фасадные ниши;

- характер обработки фасадной поверхности – оштукатуренные поверхности наружных стен лицевых и торцевых фасадов здания;

- историческая планировка в капитальных стенах, разделяющих основной объём и восточную пристройку;

- местоположение парадной лестницы основного (западного) объёма;

- архитектурно-художественное оформление интерьеров помещений основного объёма и восточной пристройки, в том числе: профилированные

карнизы, закрепляющие историческую планировку в перегородках; «кессонированные» плафоны в помещениях основного объема; оформление потолка в центральном лицевом помещении в виде плоского потолочного плафона с фигурным «зеркалом», обрамленного сложнопрофилированной тягой; двупольные филёнчатые двери с фигурной верхней филёнкой между лицевыми помещениями основного объема.



ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от 27.01. 2025 № 6
г. Ярославль

Об утверждении охранного
обязательства собственника или
иного законного владельца объекта
культурного наследия

На основании статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.07.2020 № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения», руководствуясь Положением о государственной службе охраны объектов культурного наследия Ярославской области, утверждённого постановлением Правительства области от 17.06.2015 № 659-п

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М.Кулькова-П.Н.Ртищева», конец XIXв., 1965 г., расположенного по адресу: Ярославская обл., пос. Некрасовское, ул. Набережная, 34, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2. Контроль за исполнением приказа возложить на заместителя руководителя службы Е.Н.Субботину.

3. Приказ вступает в силу с момента подписания.



И.о. руководителя службы

С.Н.Охинцева

УТВЕРЖДЕНО

приказом государственной службы
охраны объектов культурного наследия
Ярославской области
от 27.01.2025 № 6

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,**
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**«Дом жилой В.М.Кулькова-П.Н.Ртищева»,
конец XIX в., 1965 г.**

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	6	1	8	1	1	3	2	3	1	0	0	0	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия).

имеется ☒ отсутствует ☐

(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

☐

федерального
значения

☐

регионального
значения

☐

муниципального
значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

1.5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул. д. корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на _____ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

N	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных

статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон №73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

б) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

Не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения

указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

требования не установлены

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

запрещено размещение наружной рекламы на объектах культурного наследия, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест и случаев,
--

установленных пунктом 3 статьи 35.1 Закона № 73-ФЗ

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей
и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Ответственное лицо обязуется обеспечивать условия доступности для инвалидов объекта культурного наследия в соответствии с порядком, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834.

7.2. Ответственное лицо обязуется обеспечить проведение оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. В случае перехода права собственности или иного права владения объектом культурного наследия, а также в случае изменения реквизитов, Ответственное лицо обязано уведомить об этом Госорган в течение 15 календарных дней.

7.4. Проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия осуществляется физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Приложение 1 к охранному
обязательству от 27.01.2025 №6

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ
по сохранению объекта культурного наследия ¹

№ п/п	Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки (периодичность) проведения таких работ
1	Разработка проектной документации и проведение работ по консервации объекта культурного наследия (проведение первоочередных и противоаварийных работ) в порядке, предусмотренном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	в течении 10 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
Включая следующие виды работ и сроки их выполнения		
1.1	Обращение за получением задания на проведение работ по консервации объекта культурного наследия	не позднее 15 дней с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
1.2	Разработка проектной документации на проведение работ по консервации объекта культурного наследия (проведение первоочередных и противоаварийных работ), с обязательным уведомлением государственной службы об окончании разработки проектной документации	в течение 3 месяцев с даты получения задания на проведение работ по консервации объекта культурного наследия, но не позднее 4 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
1.3	Обращение за получением разрешения на проведение работ по консервации объекта культурного наследия	в течение 15 дней с даты разработки проекта консервации, но не позднее 5 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
1.4	Проведение консервационных работ на объекте культурного наследия	в течение 5 месяцев с даты получения разрешения на консервационные работы, но не позднее 10 месяцев с даты

		заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2	Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию) в порядке, предусмотренном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с обязательным прохождением государственной историко-культурной экспертизы	в течение 1 года с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
Включая следующие виды работ и сроки их выполнения		
2.1	Обращение за получением задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию)	не позднее 15 дней с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.2	Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия	в течение 1 месяца с даты получения задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, но не позднее 2 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.3	Завершение проведения научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, предоставление отчетной документации в уполномоченный орган охраны памятников	в течение 3 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, но не позднее 6 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.4	Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	в течение 8 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-

	(проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию)	исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, но не позднее 10 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.5	Получение положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы разработанной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию)	в течение 9 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, но не позднее 11 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.6	Согласование разработанной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию), с уполномоченным органом охраны памятников	в течение 11 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, но не позднее 12 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
3	<i>Выполнение работ по реставрации на объекте культурного наследия в порядке, предусмотренном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»</i>	<i>в течение 2 лет с даты разработки и согласования проектной документации на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 3 лет с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия</i>
Включая следующие виды работ и сроки их выполнения		
2.1.	Получение разрешения на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия	в течение 1 месяца с даты разработки проектной документации на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 1 года 1 месяца с даты заключения договора купли продажи объекта

		культурного наследия
2.3.	Проведение основных монтажных работ на объекте культурного наследия	в течение 1 года 6 месяцев с даты разработки проектной документации на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 2 лет 6 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.4.	Проведение внутренних отделочных работ на объекте культурного наследия	в течение 2 лет с даты разработки проектной документации на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 3 лет с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия

Приложение 2 к охранному обязательству от
27.01.2025 № 6

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия ¹:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ²
1.	Обеспечить доступ граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства и инвалидам к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распоряжением, установленным собственником или иным законным владельцем	Акт технического состояния объекта культурного наследия от 20.01.2025

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 4

7	6	1	8	1	1	3	2	3	1	0	0	0	0	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



3	0	.	1	1	.	2	0	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

конец XIX в., 1965 г.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
		+

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Приказ департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 27.12.2016 № 55

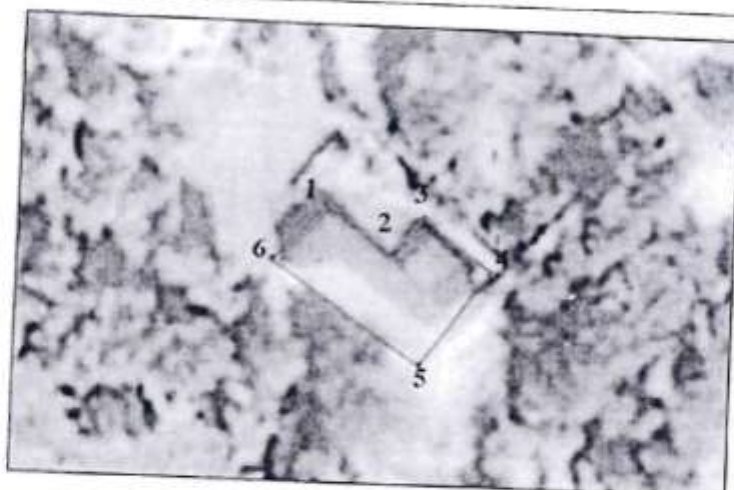
6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 27.12.2016 № 55.

1. Схема границы территории объекта культурного наследия.



2. Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия в местной системе координат (МСК).

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек (местная система координат)	
	X	Y
1	2	3
1	380929,93	2179562,91
2	380921,85	2179573,65
3	380926,84	2179578,92
4	380917,31	2179588,44
5	380905,92	2179577,30
6	380920,53	2179556,50
1	380929,93	2179562,91

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 27.12.2016 № 55.

Предметом охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в., 1965 г. (Ярославская область, Некрасовский р-н, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34) являются:

- композиционные особенности здания, фиксирующего угол исторического квартала и участвующего в формировании разреженной линии застройки Набережной и Кооперативной улиц, а также участвующего в формировании панорамы правого берега р. Солоницы;
- объёмно-пространственная композиция сложного Г-образного в плане здания, состоящего из прямоугольного в плане основного (западного) объёма, двухэтажного с подвалом (кроме двух северных осей), вытянутого по оси северо-запад – юго-восток, со слабым ризалитом на первоначальной центральной (четвёртой южной) оси лицевого юго-западного фасада, и прямоугольной в плане восточной пристройки, примыкающей к восточной части северо-восточной фасада основного объёма по линии лицевого юго-восточного фасада (за исключением пониженной прямоугольной в плане дворовой пристройки, примыкающей к северо-западному дворовому фасаду);
- конфигурация, форма, габариты и угол наклона скатов четырёхскатной прямой

вальмовой крыши основного объёма; конфигурация, форма, габариты и угол наклона скатов трёхскатной прямой вальмовой крыши восточной пристройки; характер кровельного покрытия – металл;

- местоположение, габариты, конфигурация и оформление входных и оконных проёмов на лицевых (юго-западном и юго-восточном) фасадах здания, включая окна подвала: прямоугольная форма и осевое расположение, в том числе сдвоенного окна второго этажа на третьей западной оси юго-западного фасада и сдвоенного окна первого этажа на ризалите; характер столярных заполнений оконных проёмов;

- капитальные стены подвала из красного глиняного кирпича;

- капитальные стены угловой части (в три оси) основного (западного) объёма из красного глиняного кирпича; капитальные стены восточной пристройки из красного глиняного кирпича;

- композиция и архитектурно-художественное оформление лицевых фасадов основного объёма, в том числе рельефно выделенный низкий цоколь, а также рельефно выделенный подвал; веерный руст над перемычками подвальных окон; угловые с выпущенным углом и промежуточные в простенках прямоугольно рустованные лопатки на уровне первого этажа и каннелированные пилястры с упрощённой капителью и гладкой базой на уровне второго этажа; прямоугольные горизонтальные плоские ниши под окнами первого и второго этажей; профилированные трёхсторонние наличники окон основных этажей (кроме окон первого этажа двух западных осей юго-западного фасада); оформление ризалита на юго-западном фасаде: на первом этаже – широкий профилированный трёхсторонний наличник и прямой сандрик со спускающимся на наличник клинчатым замковым камнем над окном, на втором этаже – значительно выпущенная по сторонам проёма профилированная подоконная полка с узким гладким фризом со стилизованными плоскими небольшими фартуками-кронштейнами по бокам и стилизованной подвеской из двух «капель», опирающиеся на подоконную полку узкие каннелированные пилястры с гладкими базами и капителями, соединённые на уровне шейки лучковым профилированным архивольтом; антаблемент, состоящий из двухступчатой нижней тяги, отделяющей его от стеновой поверхности, ряда поребрика, гладкого фриза, завершённого рядом зубцов, со спускающимися на него уступчатыми кронштейнами, профилированного подшивного выпосного карниза с рядом горизонтально, вдоль подшивки карниза, расположенных фестонов;

- композиция и архитектурно-художественное оформление торцевого северо-западного фасада основного объёма: две крупные плоские прямоугольные ниши на уровне первого и второго этажей, двухступчатый междуэтажный пояс;

- композиция и архитектурно-художественное оформление лицевого юго-восточного фасада восточной пристройки: низкий рельефно выделенный цоколь; угловые лопатки, на восточном углу – огибающая, раскрепованная междуэтажным и венчающим карнизами; профилированные междуэтажный (многоуступчатый) и венчающий карнизы с выпущенными узкими фризами, образующими с лопатками широкие плоские фасадные ниши;

- характер обработки фасадной поверхности – оштукатуренные поверхности наружных стен лицевых и торцевых фасадов здания;

- историческая планировка в капитальных стенах, разделяющих основной объём и восточную пристройку;

- местоположение парадной лестницы основного (западного) объёма;

- архитектурно-художественное оформление интерьеров помещений основного объёма и восточной пристройки, в том числе: профилированные карнизы, закрепляющие историческую планировку в перегородках; «кессонированные» плафоны в помещениях основного объёма; оформление потолка в центральном лицевом помещении в виде плоского потолочного плафона с фигурным «зеркалом», обрамленного сложнопрофилированной тягой; двупольные филёнчатые двери с фигурной верхней филёнкой между лицевыми помещениями основного объёма.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

5

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий данных зон не утверждены.

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Консультант отдела разрешительной документации и учета объектов культурного наследия государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области		А.Н. Морозова
должность	подпись	инициалы, фамилия

27 . 01 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ **объекта культурного наследия местного (муниципального) значения**

«20» января 2025 г.

рп. Некрасовское

Исполняющим обязанности председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Бородулиной Еленой Николаевной, консультантом-главным архитектором Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Смирновой Александрой Сергеевной составлен настоящий акт о произведенном техническом осмотре объекта культурного наследия местного (муниципального) значения **ДОМ ЖИЛОЙ В.М.КУЛЬКОВА-П.Н. РТИЩЕВА**, **КОНЕЦ XIX в.**, 1965 Г, расположенного по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, р.п. Некрасовское, ул. Набережная, д.34

Объект принят на государственную охрану в соответствии с постановлением Главы Администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329, приказом ДООКН ЯО от 27.12.2016 № 55 включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации) в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения.

Данным приказом утверждены границы территории и предмет охраны объекта.

I. Общие сведения об объекте

1.1. Общее состояние объекта:

Здание расположено на углу квартала, образованного ул. Набережной и бывшей торговой площадью (в наст. время ул. Кооперативная). Архивные документы (описи) содержат сведения о принадлежности до 1917г «полукаменного 3х этажного дома, бани и деревянного сарая, крытых железом» большесольскому мещанину В.М. Кулькову, в «раскладочной ведомости налога с недвижимых имуществ посада Большие Соли Костромской Губернии за 1897 г №22» значиться половина каменного двухэтажного дома П.Н. Ртищева на Торговой площади.

К 1966 году на месте северо-западной веранды была возведена двухэтажная пристройка из силикатного кирпича, обе дворовые пристройки были разобраны, возведена двухэтажная дворовая пристройка из силикатного кирпича, примыкающая к внутреннему углу здания.

(указываются краткие исторические сведения, расположение объекта, объемно-пространственная композиция, этажность, поздние перестройки, переделки, видоизменения, перепланировки, приспособление, сведения о проведении ремонтно-реставрационных работ, современное использование, общее состояние основных несущих конструкций, характеристика состояния объекта в целом)

II. Техническое состояние объекта

2.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов объекта:

- фундаменты:

- кирпичный. Детально не обследовался.

- цоколь и отмостки:

Цоколь низкий из красного глиняного кирпича. Наблюдается утрата штукатурно-красочного покрытия, фрагментарно деструкция кирпичной кладки. Отмостка не очищена.

- стены:

Кирпичные, оштукатурены, окрашены. Наблюдается утрата штукатурно-красочного слоя стен фасадов, фрагментарно утрачены кирпичные кладки. Имеются трещины в кирпичной кладке стен восточного бокового фасада дворового фасада, а так же в восточной части лицевого фасада. На отдельных участках стен дворового фасада кирпичная кладка выполнена из силикатного кирпича.

- крыша (стропила, обрешетка, кровля, фермы, водосточные желоба и трубы, пр.):

Кровельное покрытие шиферное. Стропила и обрешётка: деревянные. В северо - восточной части здания имеются утраты покрытия кровли

- перекрытия (междуэтажные, чердачные, сводчатые, плоские):

Не обследовались

- главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Не предусмотрены архитектурой здания.

- столбы, колонны:

Нет

2.3. Фасады:

- облицовка:

Наблюдается утрата штукатурно-красочного покрытия

- окраска:

утрата штукатурно-красочного покрытия

- внешнее декоративное убранство:

Декоративные элементы: руст, лопатки, пилястры, рамочные наличники и т.д. Наблюдается утрата штукатурно-красочного покрытия

(указываются стиль декоративного оформления, описание декоративных элементов фасадов, утраты внешнего декора)

- дверные и оконные проемы и их заполнение:

Имеются утраты столярных заполнений оконных проемов, некоторые проемы защиты фанерой и деревянными досками.
Входная дверь лицевого фасада деревянная.

2.4. Интерьеры:

- внутренние стены:

Не обследовались, отсутствует доступ

(указываются сведения о перепланировках, наличие перегородок, облицовка и окраска внутренних стен)

- лестницы:

не обследовалось, отсутствует доступ

- элементы внутреннего декоративного убранства:

не обследовалось, отсутствует доступ

- живопись:

-

2.5. Состояние прилегающей территории объекта:

Прилегающая территория в удовлетворительном состоянии

(указывается общее состояние прилегающей территории, наличие ограждений и элементов внешнего благоустройства)

2.6. Наличие информационной надписи на объекте:

нет

III. Критерии отнесения объекта к объектам, находящимся в неудовлетворительном состоянии

3.1. При осмотре установлено наличие следующих критериев отнесения объекта к объекту культурного наследия, не являющемуся многоквартирным жилым домом, находящемуся в неудовлетворительном состоянии (при установлении наличия критерия в квадрате поставить знак «V»):

☐ утрата инженерных коммуникаций (электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение);

☐ деформация фундамента, цоколей, отмосток;

☐ горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах;

☐ прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие;

☐ деформация перекрытий или их отсутствие;

☐ отсутствие заполнения дверных и оконных проемов.

3.2. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии установлено, что объект относится / не относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (нужно подчеркнуть).

3.3. Вывод (рекомендация) в отношении объекта, относящегося к многоквартирному жилому дому, о наличии оснований для его отнесения к объекту, находящемуся в неудовлетворительном состоянии:

3.4. Вывод в отношении выявленного объекта культурного наследия о наличии оснований для его отнесения к объекту, находящемуся в неудовлетворительном состоянии:

IV. Доступность объекта культурного наследия для маломобильных групп населения (инвалидов):

4.1. Обеспечение возможности:

а) самостоятельного передвижения по территории объекта (организация размещения специальных мест для транспорта инвалидов, организация пешеходных путей движения и др.):

Нет

б) входа и выхода из объекта, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств (оборудование входа ровной площадкой непосредственно перед входной дверью, расположение входной двери в сочетании с направлением пути подхода, устройство входного вестибюля, наличие альтернативного пути движения в случае установки на входе рамочных металлоискателей):

Нет

в) беспрепятственного движения, кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте:

Нет

4.2. Надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности (дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля, световыми сигналами и др.):

Нет

4.3. Иные условия обеспечения доступности объекта для инвалидов:

Нет

V. Состав и сроки проведения работ по сохранению объекта

5.1. Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта, сроки (периодичность) проведения таких работ определяются на основании настоящего акта с учетом вида объекта, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта.

5.2. План работ по сохранению объекта с составом (перечнем) видов работ и сроками (периодичностью) проведения таких работ направляется собственнику (законному владельцу) объекта в установленном порядке.

5.3. В случае, если объект принадлежит нескольким правообладателям, работы по сохранению объекта выполняются согласно занимаемым площадям. Финансирование работ по сохранению объекта в отношении общего имущества правообладателей осуществляется пропорционально принадлежащим правообладателям долям в общем имуществе на основании договора между правообладателями объекта.

№ п/п	Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия
1.	Провести противоаварийные работы на объекте культурного наследия в порядке, предусмотренном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	01.06.2025

VI. Срок действия акта технического состояния

6.1. Настоящий акт действует в течение 5 (пяти) лет, после чего подлежит переоформлению в установленном порядке.

6.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик объекта либо действующего законодательства Российской Федерации настоящий акт может быть переоформлен до истечения установленного в пункте 6.1 срока.

Приложение: Фотофиксация объекта на 7 л.

И.о. председателя КУМИ
Администрации Некрасовского МР

Консультантом-главный архитектор
КУМИ Администрации Некрасовского МР



Е.Н. Бородулина

А.С. Смирнова

Приложение к акту технического состояния от 20.01.2025 наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева» конец XIX в. 1965 г., расположенного по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д.34.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия ¹

№ п/п	Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки (периодичность) проведения таких работ
1	Разработка проектной документации и проведение работ по консервации объекта культурного наследия (проведение первоочередных и противоаварийных работ) в порядке, предусмотренном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	в течении 10 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
Включая следующие виды работ и сроки их выполнения		
1.1	Обращение за получением задания на проведение работ по консервации объекта культурного наследия	не позднее 15 дней с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
1.2	Разработка проектной документации на проведение работ по консервации объекта культурного наследия (проведение первоочередных и противоаварийных работ), с обязательным уведомлением государственной службы об окончании разработки проектной документации	в течение 3 месяцев с даты получения задания на проведение работ по консервации объекта культурного наследия, но не позднее 4 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
1.3	Обращение за получением разрешения на проведение работ по консервации объекта культурного наследия	в течение 15 дней с даты разработки проекта консервации, но не позднее 5

		месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
1.4	Проведение консервационных работ на объекте культурного наследия	в течение 5 месяцев с даты получения разрешения на консервационные работы, но не позднее 10 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2	<i>Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию) в порядке, предусмотренном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с обязательным прохождением государственной историко-культурной экспертизы</i>	<i>в течение 1 года с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия</i>
Включая следующие виды работ и сроки их выполнения		
2.1	Обращение за получением задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию)	не позднее 15 дней с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.2	Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия	в течение 1 месяца с даты получения задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, но не позднее 2 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.3	Завершение проведения научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, предоставление отчетной документации в уполномоченный орган охраны памятников	в течение 3 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия,

		но не позднее 6 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.4	Разработка проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию)	в течение 8 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, но не позднее 10 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.5	Получение положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы разработанной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию)	в течение 9 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, но не позднее 11 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.6	Согласование разработанной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по реставрации и приспособлению к современному использованию), с уполномоченным органом охраны памятников	в течение 11 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, но не позднее 12 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
3	<i>Выполнение работ по реставрации на объекте культурного наследия в порядке, предусмотренном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»</i>	<i>в течение 2 лет с даты разработки и согласования проектной документации на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 3 лет с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия</i>
Включая следующие виды работ и сроки их выполнения		
2.1.	Получение разрешения на проведение	в течение 1 месяца с даты

	работ по реставрации на объекте культурного наследия	разработки проектной документации на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 1 года 1 месяца с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.3.	Проведение основных монтажных работ на объекте культурного наследия	в течение 1 года 6 месяцев с даты разработки проектной документации на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 2 лет 6 месяцев с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
2.4.	Проведение внутренних отделочных работ на объекте культурного наследия	в течение 2 лет с даты разработки проектной документации на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 3 лет с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия

Начальник отдела государственного
надзора службы



К.А. Савичева

Заместитель руководителя
службы



В.П. Есина

¹ в соответствии с положениями пункта 2 статьи 9.3, подпункта 14 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к полномочиям органов местного самоуправления в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия относится обследование, фотофиксация с составлением актов технического состояния объектов культурного наследия местного (муниципального) значения;

в соответствии с положениями пункта 13 статьи 9.2, пункта 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия относится определение состава (перечня) и сроков (периодичности) проведения таких работ на основании акта технического состояния.

**Предложения о содержании технического задания для целей
закупки услуг по оценке стоимости восстановительных работ или
стоимости работ по сохранению изъятого имущества**

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965 г., расположенный по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34:

- административное здание с кадастровым номером 76:09:160101:853 площадью 415,1 кв. м, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой В.М. Кулькова – П.Н. Ртищева», конец XIX в, 1965 г., расположенное по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34;

- земельный участок с кадастровым номером 76:09:160111:28 площадью 675 +/- 9.1 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, Некрасовский район, пос. Некрасовское, ул. Набережная, д. 34.

Стоимость восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия (в соответствии с абзацем 6 п. 1 ст. 54 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации») включает полное восстановление утрат.

Оценку стоимости восстановительных работ осуществлять с учетом методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия СПОД РОО 04-050-2020.

Дополнительные требования к оценщику отсутствуют.

Документ о
приемке

Счет-фактура № 47561/25-7 от 11.03.2025 ⁽¹⁾
Исправление № _____ от _____ ^(1a)

Продавец
Адрес
ИНН/КПП продавца
Грузоотправитель и его адрес
Грузополучатель и его адрес
К платежно-расчетному документу

Покупатель

Адрес
ИНН/КПП покупателя
Валюта: наименование, код
Идентификатор государственного контракта, договора (соглашения)
(при наличии)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕС"

108842, Г.МОСКВА, вн.тер.г. ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ТРОИЦК, Г.ТРОИЦК, МКР В, Д. 49А

5046046818/775101001

ОМ ИО

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ, 150003, 76, 2, Ярославль, Г. УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д.

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

150003, 76, 2, Ярославль, Г. УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 69

7604016214/760601001

РОССИЙСКИЙ РУБЛЬ, 643

ИДЗ 252760401621476040100100290017490244

Статус: 2

1 - документ о приеме
(акт) и счет-фактура

2 - документ о приеме
(акт)

Код товара/ работ, услуг	№ п/п	Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права	Единица измерения		Количе- ство (объем)	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), имуществен- ных прав без налога - всего	В том числе сумма акциза	Нало- говая ставка	Сумма налога, предъявля- емая покупателю	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав с налогом - всего
			код	условное обозначение (национальное)							
А	1	1а	2	2а	3	4	5	6	7	8	9
74.90.12.122	1	Услуга по оценке рыночной стоимости зданий, сооружений с земельным участком (при необходимости стоимости восстановительных работ объектов культурного наследия или стоимости мероприятий, необходимых для сохранения изъятых имущества)	876	Условная единица	5	4604.64487183428	23023.22	без акциза	без НДС	без НДС	23023.22
74.90.12.122	2	Услуга по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в целях реквизиции (земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества (жилой дом, жилое помещение, доля в праве (общей долевой собственности))	876	Условная единица	3	5011.87512466111	15035.63	без акциза	без НДС	без НДС	15035.63
Всего к оплате (9)							38058.85	X		без НДС	38058.85

Документ
составлен на
1 листах

Руководитель организации
или иное уполномоченное лицо _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
Индивидуальный
предприниматель
или иное уполномоченное лицо _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Сведения о соответствии описи/подписей/актов/приказов и др. документам (при наличии)

Основание передачи (сдачи) / получения (приемки)

Контракт № 13/25 от 03.02.2025 г. (Регистрационный номер в реестре контрактов: 2760401621425000004).

(Договор: договорный № и др.)

Данные о транспортировке

Место поставки товаров: Российская Федерация, обл. Ярославская, г.о. город Ярославль, г. Ярославль, ул. Советская, дом 69, Заявка № ИХ.26-1975/2025 от 28.02.2025 г., 78701000001, г. Ярославль.

(Транспортная накладная, получение экспедитора, экспедиторская / описьная расписка и др., Г. Москва нетто/брутто груз, если не приведены ссылки на транспортные документы, содержащие эти сведения)

Товар передан / услуги, результаты работ сдан

Руководитель проекта _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.) КИРИЧЕНКО Е. И.

Дата передачи (сдачи) 11 марта 20 25 г.

Иные сведения о передаче (сдаче)

Дата начала периода поставки товаров, оказания услуг (выполнения работ): 01.03.2025; Дата окончания периода поставки товаров, оказания услуг (выполнения работ): 05.03.2025

(Ссылка на неотъемлемые приложения, отсутствующие документы, иные документы и т.п.)

Ответственный за оформление документов о приемке

Руководитель проекта _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.) КИРИЧЕНКО Е. И.

Наименование и банковские данные продавца (поставщика (подрядчика, исполнителя))

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕС" 5046046818/775101001
Расчетный счет 40702810620000136104 в ООО "Банк Точка", БИК 044525104, корреспондентский счет 30101810745374525104, Наименование контрагента для платежного поручения ООО "ТЕС".
(может не выполняться при проставлении печати в М.П., может быть указан ИНН / ОГРН)

М.П.

Документ подписан электронной подписью

Владелец сертификата
Подпись поставщика Кириченко Евгений Игоревич.

Товар получен / услуги, результаты работ принял

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Дата получения товаров " " 20 ____ г.

Иные сведения о получении (приемке)

(Информация о наличии/отсутствии претензий, ссылки на неотъемлемые приложения, и другие документы и т.п.)

Ответственный за оформление документов о приемке

Наименование покупателя (заказчика)

(может не выполняться при проставлении печати в М.П., может быть указан ИНН / ОГРН)

М.П.

МИНИСТР

Н. О. ЗДОРОВ

Сертификат

373dd15a00020009269b

Действителен с 04.03.2025 по 04.05.2025

Дата и время подписания

11.03.2025

13:53:13(МСК)

Заявка отозвана в полном
объеме, надлежащего
качества с нарушением
срока и с нарушением
дней.

12.03.2025