

Утверждаю



Руководитель проекта ООО «ГЭС»
Е.И. Кириченко

Отчет 47563/25/7-5

об оценке рыночной стоимости и стоимости восстановительных работ, необходимых для сохранения изъятых объектов культурного наследия:

- Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3;

- Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3.

Дата оценки: 03 марта 2025 г.

Дата составления отчета: 03 марта 2025 г.

Заказчик: Министерство имущественных отношений
Ярославской области

Исполнитель: ООО «ГЭС»

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

Москва, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
2. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор	5
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	6
4. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке	6
5. Точное описание объекта оценки	7
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	7
5.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки	7
5.2.1. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки	7
5.3. Осмотр объекта оценки	7
5.4. Сведения о характеристиках объекта оценки	7
5.5. Характеристика местоположения объекта оценки	9
6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	17
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	17
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)	18
6.3. Ограничения оценки	18
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
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	19
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	24
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	25
7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
Сегментирование рынка земли	28
7.5. Анализ рынка оцениваемого объекта	29
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	36
7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости	41
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	41
7.7.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	45
7.7.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение	45
7.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	45
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	47
7.9.1. Мониторинг ликвидности объекта оценки	47
7.9.2. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов	48
7.10. Вывод по анализу рынка объекта оценки:	49
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	50
8.1. Основные этапы процесса оценки	50
8.2. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке	50
8.3. Выбор подходов для целей настоящей оценки. Используемые в оценке подходы	52
8.4. Задачи проведения оценки объекта оценки	53
9. Оценка рыночной стоимости объекта затратным подходом	54
9.1. Методология расчета рыночной стоимости затратным подходом	54
9.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж в рамках затратного подхода	54
9.3. Расчет стоимости улучшений	60
10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	69
10.1. Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных подходов	69
10.2. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости	69
10.3. Ограничения и пределы применения полученного результата	69
11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	70
ПРИЛОЖЕНИЕ	71

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

№	Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. ¹
1	Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	705 821 (Семьсот пять тысяч восемьсот двадцать один рубль)	846 985 (Восемьсот сорок шесть тысяч девятьсот восемьдесят пять рублей)
2	Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	1 859 760 Один миллион восемьсот пятьдесят девять тысяч семьсот шестьдесят рублей	1 859 760 Один миллион восемьсот пятьдесят девять тысяч семьсот шестьдесят рублей
3	Стоимость восстановительных работ или стоимость мероприятий, необходимых для сохранения изъятых объектов культурного наследия: Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	11 676 999 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто девять рублей)	14 012 399 (Четырнадцать миллионов двенадцать тысяч триста девяносто девять 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: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3; - Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3.
1.2	Кадастровый номер	- Здание, с кадастровым номером 76:20:010101:134; - Земельный участок, с кадастровым номером 76:20:080427:6
1.3	Общая площадь	- Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3; - Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3.
1.4	Место расположения	Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3
1.5	Права на объект оценки	Здание – Собственность; Земельный участок - Собственность
1.6	Правообладатель	Полкуев Руслан Николаевич
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: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3; - Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3.
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: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3; - Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3.
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; 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 изъятых объектов 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, Исполнитель, пользователи отчета; - дата оценки 03.03.2025 г.; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
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 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9093219. 2. Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9437039. - 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, г. Ярославль, ул. Советская, д.69
2	Оценщик	
2.1	Фамилия, имя, отчество	Ерохина Ольга Ивановна
2.2	Номер контактного телефона	Тел. +7 (905) -119-95-71
2.3	Почтовый адрес	Совпадает с местонахождением Исполнителя
2.4	Адрес электронной почты	e-mail: tender@gesconstruction.ru; info@gesconstruction.ru. erohina82@mail.ru
2.5	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Диплом серии ПП № 984355 от 10 мая 2008 года по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный НОУ «Московской Финансово-промышленной академией (МФПА)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №036215-1 от 19.04.2024г.
2.6	Сведения о членстве оценщика в СРОО	
2.6.1	Регистрационный номер оценщика	№1032
2.6.2	Наименование СРОО	НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»
2.6.3	Адрес СРОО	119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205, тел.: +7 (499) 230-04-50; +7 (499) 230-25-95; +7(903) 225-69-16, http://www.srodso.ru , (№0012 от 25.02.2011 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков);
2.7	Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, 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

№ п/п	Наименование информации	Содержание информация
		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	Полис страхования гражданской ответственности ООО «СК «Согласие», страховой полис № 2029401-1235761/24 ОО, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 16.05.2024, срок действия полиса: с 04.06.2024 по 03.06.2025г.
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 НП СРО «ДСО».
- 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://srosovnet.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 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9093219
2	Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9437039
3	Представление об организации продажи объекта культурного наследия с публичных торгов №ИХ.43-605/2025 от 20.02.2025
4	Апелляционное определение от 29.10.2024 по Делу №33-7423/2024
5	Решение от 28.06.2024 по Делу №2-2542/2024
6	Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 14.01.2025 № 4-В
7	Охранное обязательство с Приказом о его утверждении №3 от 06.02.2018 г.
8	Паспорт объекта культурного наследия от 19.02.2025 г.
9	Акт технического состояния от 05.02.2025

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 нахождения объектов оценки	- Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3; - Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3.	Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9093219. Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9437039.
Данные о правах на объект оценки		
Наименование имущественного права, объем прав	Собственность	Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9093219. Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9437039.
Ограничения прав	Здания – Объект культурного наследия; Земельный участок - Запрещение регистрации	
	Оценка производится без учета каких-либо ограничений и обременений	
Данные о правообладателе		
Полное (сокращенное) наименование	Полкуев Руслан Николаевич	Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9093219. Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9437039.

5.3. Осмотр объекта оценки

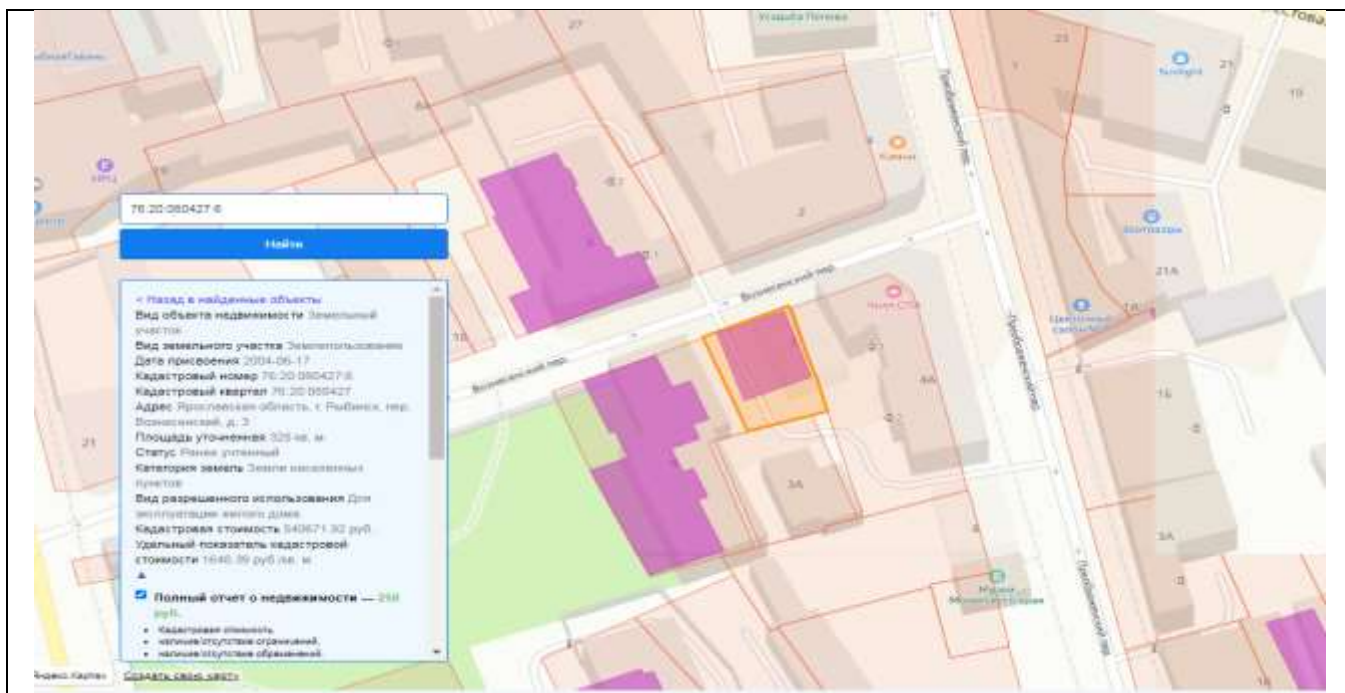
Осмотр объекта – 03.03.2025 г.

5.4. Сведения о характеристиках объекта оценки

Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные: Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3		
Кадастровый номер	76:20:010101:134	Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9437039
Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства		
Наименование	Жилой дом	Сведения Заказчика; Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9437039, Визуальный осмотр.
Назначение	Жилое	
Этажность	2, в том числе подземных 0	
Адрес объекта оценки (при наличии)	Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	
Кадастровая стоимость	6 481 300,94	

Описание здания	устройство фундамента - бутовый; материал стен – 1 этаж – кирпичные, 2 - деревянные	
Площадь объекта оценки	173,8	
Объем, куб. м.	1277	
Описание состояния объекта оценки	Объект оценки представляет собой жилой дом. Здание разрушено (отсутствуют: стены 2-го этажа, стены 1го этажа частично утрачены, перегородки, перекрытия, полы, окна, двери, крыша)	
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)	1917	
обеспеченность инженерными коммуникациями	Технологическое присоединение к центральным сетям электроснабжения и теплоснабжения и канализации отсутствует.	
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 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3		
Кадастровый номер	76:20:080427:6	Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9093219
Индивидуализирующие данные для земельного участка		
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН 14.01.2025г. № КУВИ-001/2025-9093219.; https://pkk.rosreestr.ru/
Разрешенное использование (по классификатору)	Для эксплуатации жилого дома	
Разрешенное использование (по документу)	Для эксплуатации жилого дома	
Адрес объекта оценки (при наличии)	Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	
Кадастровая стоимость, руб.	540671,92	
Площадь объекта оценки	328 кв.м.	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	76:20:010101:134	
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном 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://miro-map.ru/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)		

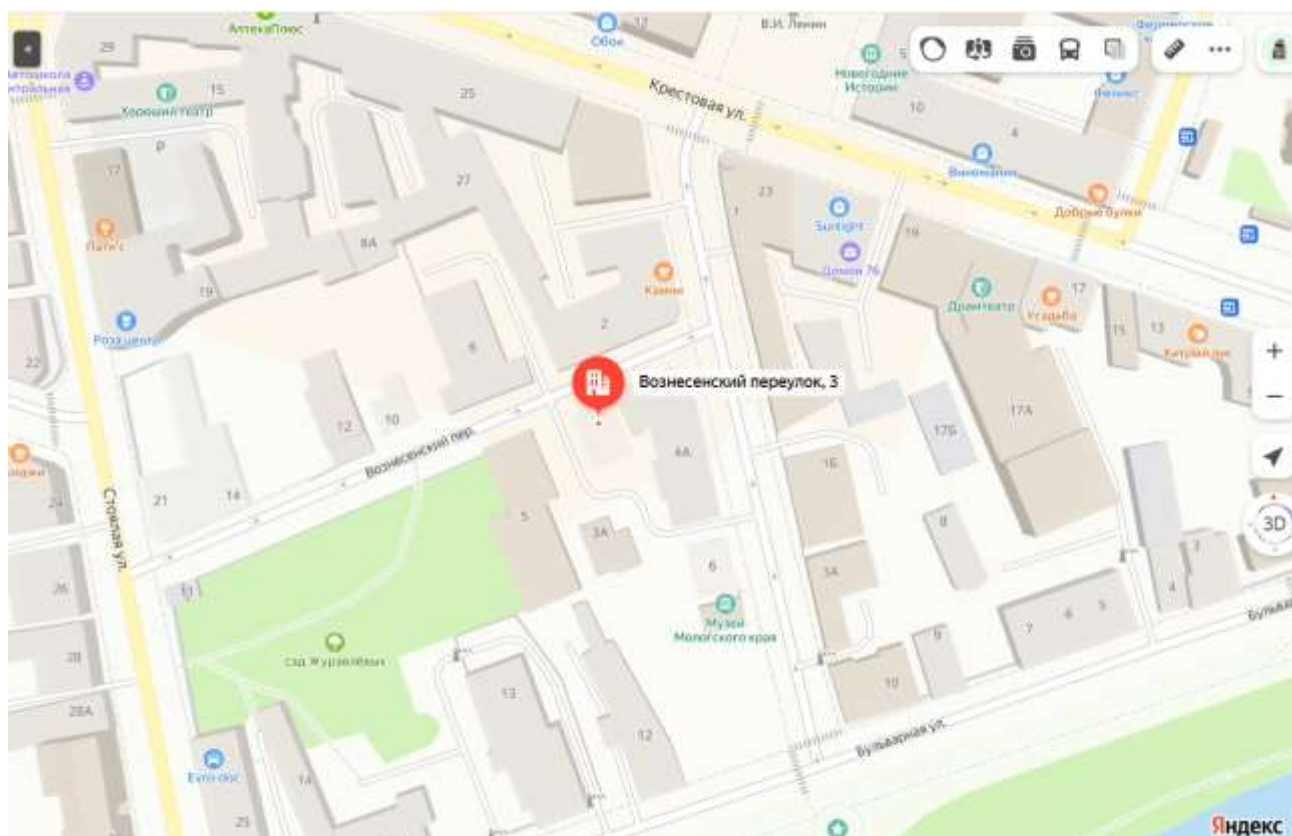


5.5. Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 1. Местоположение объекта оценки

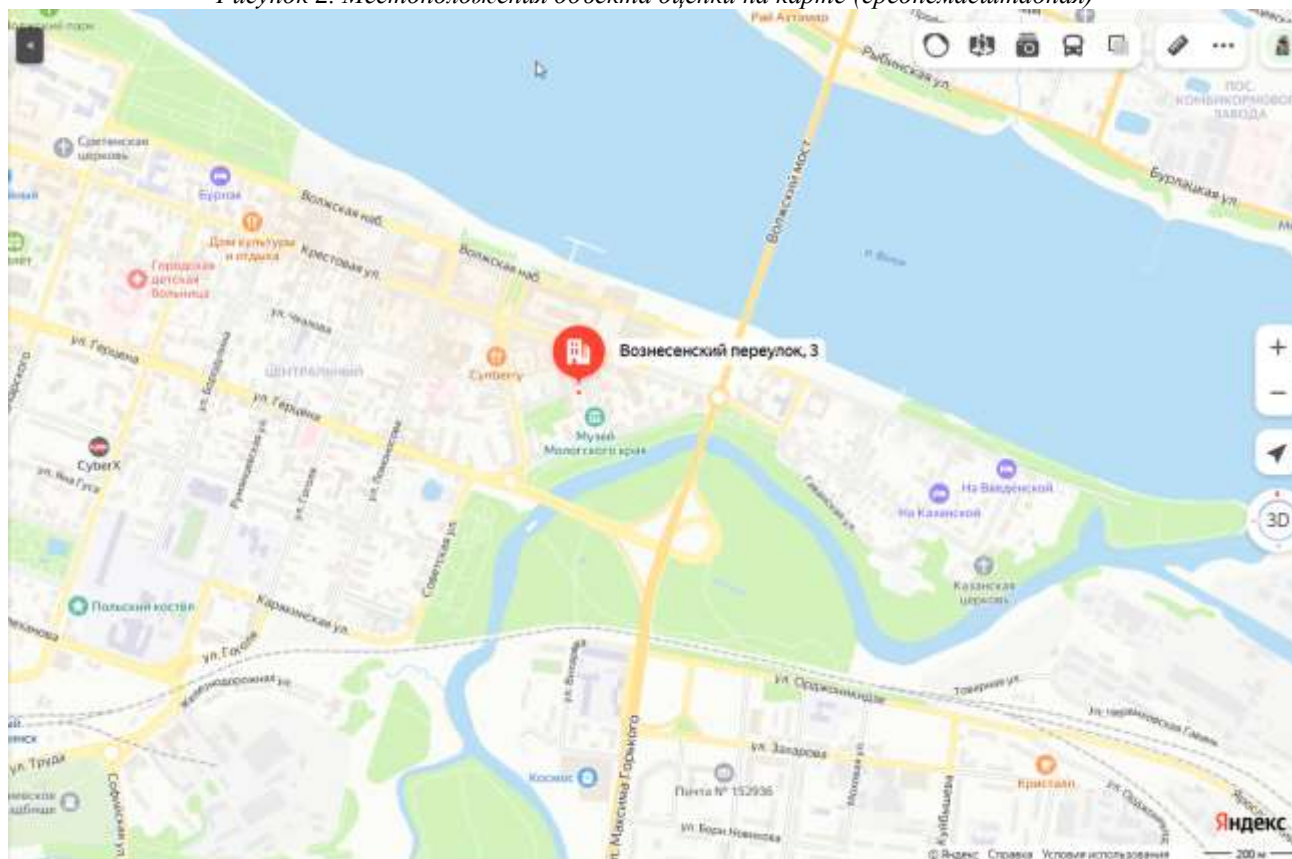
Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3
Тип застройки окружения	Застройка окружения объекта оценки выражена преимущественно административной и коммерческой застройкой
Плотность застройки	более 50%
Характеристика доступности	Транспортная доступность хорошая. До остановки общественного транспорта (500 м) (https://yandex.ru/maps/)

Рисунок 1. Местоположения объекта оценки на карте (крупномасштабная)



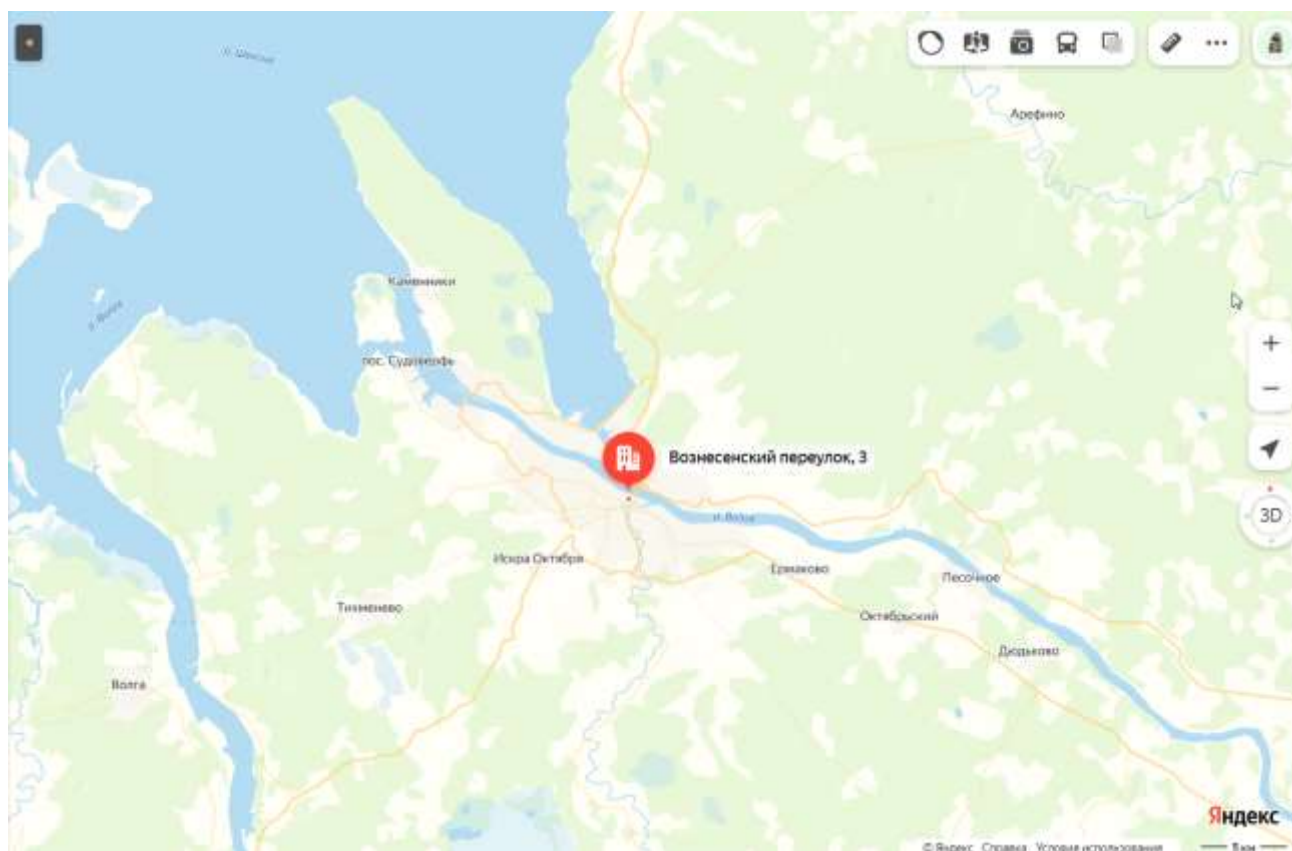
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 2. Местоположения объекта оценки на карте (среднемасштабная)



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 3. Местоположения объекта оценки на карте (мелкомасштабная)



Источник: <https://yandex.ru/maps>



Здание

Дата обновления информации: 18.11.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:20:010101:134
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д. 3
Площадь, кв.м	173.8
Назначение	Жилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1917

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6481300.94
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	6076
-------------------	------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-08/036/2014-717 от 31.10.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 76-76-08/042/2014-350 от 31.10.2014 Запрещение регистрации № 76:20:010101:134-76/056/2024-1 от 21.03.2024

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destralegal.ru>

Сведения об объекте с портала Росреестр



Земельный участок

Дата обновления информации: 18.11.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	76:20:080427:6
Дата присвоения кадастрового номера	17.06.2004

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д. 3
Площадь, кв.м	328
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации жилого дома

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	540671.92
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	15.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 76-76-08/036/2014-718 от 31.10.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 76:20:080427:6-76/062/2024-1 от 07.03.2024 Запрещение регистрации № 76:20:080427:6-76/056/2024-2 от 21.03.2024

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destralegal.ru>

Сведения об объекте с портала Росреестр

Краткая характеристика Ярославской области¹

Ярославская область — субъект Российской Федерации. Область занимает 61-е место по территории и 39-е — по количеству жителей.

Образована 11 марта 1936 года, в современных границах — с 13 августа 1944 года. Объединяет 17 муниципальных районов и 3 городских округа. Административный центр — город Ярославль. Крупнейшие города: Ярославль, Рыбинск, Тутаев.

Граничит с Владимирской, Вологодской, Ивановской, Костромской, Московской, Тверской областями. Расстояние от областного центра до Москвы: по железной дороге — 282 км; по федеральной автомобильной трассе М8 «Холмогоры» — 265 км; по прямой — 250 км

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 187 558 чел. (2024). Плотность населения — 32,83 чел./км² (2024). Городское население — 82,3 % (2022).

Экономика

Ярославская область по итогу 2020 года поднялась на 8 ступеней в рейтинге инвестиционного климата, заняв 10 место.

Промышленность

Ярославская область входит в число наиболее развитых в промышленном отношении регионов страны. Около 300 ярославских предприятий имеют федеральное значение и являются лидерами в своих отраслях. Основные минерально-сырьевые ресурсы области — кварцевый песок, гравий, торф, минеральные воды, известковые туфы, тонкие ленточные глины, минеральные краски. Разведаны нефтяные месторождения на севере области, ныне не разрабатываются. Ведущими отраслями промышленности Ярославской области являются машиностроение и металлообработка, пищевая, химическая и нефтехимическая промышленность.

Предприятиями химической и нефтехимической промышленности производится около 19 % объёма промышленной продукции области. Необходимые ресурсы область закупает в других регионах страны, в частности в Республике Коми и Ханты-Мансийском автономном округе. Нефтепроводный транспорт обеспечивает потребности двух НПЗ, которые производят основную продукцию топливной промышленности — автомобильный бензин, топочный мазут, дизельное топливо — и поставляют сырьё химическим предприятиям. Значительная часть продукции вывозится в другие субъекты РФ.

Доля машиностроения в промышленном производстве составляет около 31 %. Ярославский машиностроительный комплекс специализируется на производстве дизельных двигателей и топливной аппаратуры, авиационных двигателей, электротехнических машин. Машиностроение представлено 88 крупными и средними предприятиями.

Доля пищевой промышленности в промышленном производстве составляет около 23 %. Наиболее крупные предприятия: «НИИ маслоделия и сыроделия», «Русьхлеб» (кондитерские изделия, цельномолочная продукция, безалкогольные напитки, хлебобулочные изделия, макаронные изделия; ныне закрыт), «Балканская звезда» (табачная продукция, закрыто в 2017 году), «Балтика — Ярославль» (алкогольная и безалкогольная продукция).

Сельское хозяйство

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

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 рыбоводство и рыболовство. Крупные сельхозпредприятия производят 81 % сельхозпродукции, 17 домашних 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. Валовый 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 %).

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

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 г. Ярославль¹

Ярославль — город в России, административный центр Ярославской области.

Население 567 443 чел. (2024).

Третий по численности населения город Центрального федерального округа Российской Федерации. Город является транспортным узлом, из которого расходятся железнодорожные линии и автодороги в направлении Москвы, Вологды, Рыбинска, Костромы, Иванова и Кирова. В Ярославле также действуют речной порт и аэропорт. Площадь города составляет 205 км².

Ярославль — один из старейших русских городов, основанный в XI веке и достигший своего расцвета в XVII веке; в 2010 году город отметил своё тысячелетие. День города в Ярославле обычно отмечается в последнюю субботу мая (в 2010 году в связи с тысячелетием города празднование проводилось с 10 по 12 сентября). Исторический центр города, расположенный у слияния рек Волги и Которосли, является объектом Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В административном отношении Ярославль — центр не только области, но и Ярославского района, в который не входит. Обладает статусом города областного значения и образует **городской округ город Ярославль** с единственным населённым пунктом в его составе.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу присвоено звание «Город трудовой доблести». Один из крупнейших городов в европейской части России. Имеет статус города «Золотого кольца», известного туристического маршрута по древним городам Владимирского княжества

На 1 октября 2010 года в городе было зарегистрировано 29,4 тыс. организаций (на 01.01.2009 — 27,0 тыс. ед.), из них 90,1 % — частной формы собственности.

Оборот крупных и средних организаций областного центра за 2009 год составил 211,3 млрд руб. Важнейшее место в структуре экономики Ярославля в этом периоде занимали обрабатывающие производства — 79,8 млрд руб., оптовая и розничная торговля — 62,4 млрд руб., производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 26,4 млрд руб., транспорт и связь — 21,8 млрд руб., строительство — 8,7 млрд руб.

Численность занятых в экономике Ярославля в 2009 году составляла в среднем 340,6 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных на 01.01.2010 — 10,4 тыс. человек, уровень регистрируемой безработицы — 2,7 %. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2008 году составила 15,6 тыс. руб.

Удельный вес основных показателей развития экономики областного центра относительно всей области в 2008 году составил, %: среднегодовая численность работников организаций — 54,3; наличие основных фондов организаций (на конец года) — 55,1; объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: добыча полезных ископаемых — 19,4, обрабатывающие производства — 68,3, производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 71,4; строительство — 75,2; ввод в действие общей площади жилых домов — 2,7; оборот розничной торговли — 11,0; инвестиции в основной капитал — 9,7.

Промышленность

Ярославль — крупный промышленный центр. Машиностроительная отрасль здесь представлена такими предприятиями как моторный завод (бывший Ярославский автомобильный завод, в 2016 году отметил вековой юбилей), электровозоремонтный завод, вагоноремонтный завод, электромашиностроительный завод, судостроительный завод и мн. др.

Существенное развитие получила нефтеперерабатывающая и химическая промышленность. В Ярославле в 1932 году был запущен первый в мире завод синтетического каучука. Сейчас в городе работают нефтеперерабатывающий завод компании ПАО «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез» (сокр. «ЯНОС»), шинный завод, лакокрасочный завод «Русские краски», завод технического углерода, фармацевтическая фабрика.

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

Также действует целый ряд предприятий лёгкой (фабрика валяной обуви, текстильно-галантерейная, швейная фабрика) и пищевой промышленности (комбинат молочных продуктов, пивоваренный завод компании «Балтика» — бывшее ОАО «Ярпиво» и др.), мебельная фабрики. В течение 2016 года прекратили деятельность старейшие предприятия города, расположенные в центре города, ликёроводочный завод^[163] (перезапущен в 2019 году) и табачная фабрика «Балканская звезда» (старейшая в России).

В Ярославле расположена штаб-квартира Территориальной генерирующей компании № 2 (ТГК-2) — одной из энергетических компаний, созданных в результате реформы РАО «ЕЭС России». ТГК-2 принадлежат Ярославские ТЭЦ-1, ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3. Под городом базируются Ярославское нефтеуправление ПАО «Балтнефтепровод», Вологодское нефтеуправление ПАО «Северные магистральные нефтепроводы», перекачивающая станция ПАО «Транснефтепродукт» (дочерние предприятия ПАО «АК „Транснефть“»).

В 2000-х годах начато строительство ряда современных предприятий с иностранными инвестициями. В частности, на свободных площадках рядом с городом построено крупное предприятие по сборке дорожной техники японской компании Komatsu (открыто в июне 2010 г.), 11 сентября 2012 года завершено строительство фармацевтической фабрики швейцарской компании Nyscomed и др. С 2009 года в Ярославле работает ООО «Спецавиа», первый в Европе и СНГ серийный производитель строительных 3D-принтеров. С 2018 года развивается компания Scover — первая в России разработавшая и производящая косметические оболочки на протезы нижних конечностей.

Торговля

В городе активно развивается торговая отрасль. На 1 января 2010 года на территории Ярославля действовало 2054 предприятия торговли (из которых 195 — сетевые розничные, 147 — объекты уличной торговли), в которых было занято 25,9 тыс. человек.

Работают такие крупные международные торговые сети как METRO Cash & Carry, Auchan, Globus.; действуют торговые предприятия крупнейших российских сетей, в числе которых «Перекрёсток», «Магнит», «Пятёрочка», «Дикси», «Спортмастер», «М.Видео», «Эльдорадо», «Связной», и мн. др. Существуют многочисленные торговые и торгово-развлекательные центры («Аура», «Альтаир», «Ярославский вернисаж», «Фараон», «Флагман», «Тандем», ТК «Шоколад», ТЦ «Рио», два ТЦ «Космос» и др.), гипермаркеты. По состоянию на начало 2010 года работало 28 рынков (Дзержинский, Заволжский, Центральный, Угличский, Краснопереконский, и др.)^[170].

Туризм

Туризм является важной сферой экономики города. Ярославль традиционно включается в знаменитый туристический маршрут «Золотое кольцо России»; серьёзный толчок развитию туризма в городе дало включение в 2005 году исторического центра города в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. На 1 января 2010 года в городе насчитывалось 22 отеля на 1753 места, в числе которых четырёхзвёздочный «SK Royal», четырёхзвёздочный «Ring Premier Hotel», четырёхзвёздочный «Святой Георгий»; трёхзвёздочные «Которосль», «Юбилейная», «Медвежий Угол» и др. В преддверии празднования тысячелетия города (2010) реализована программа строительства и реконструкции гостиничной инфраструктуры. Постепенно растёт роль делового туризма, проводится ряд бизнес-форумов и иных мероприятий общероссийского и международного характера.

Связь

Одним из основных провайдеров услуг связи в городе является ОАО «Ростелеком» (до апреля 2011 года — верхневолжский филиал компании «ЦентрТелеком»). Крупным магистральным провайдером является ЗАО «СеверТрансТелеКом» (ТТК-Север). Также на рынке проводной связи и предоставления доступа к интернету работают компании: «Комстар-Регионы», «Вымпел-Коммуникации» (торговая марка «Билайн»), «Нетис», Дом.ru, «Яр-Нет» и др.

Сотовая связь в Ярославле по состоянию на середину 2019 года предоставляется следующими компаниями:

- Стандарт GSM 900/1800, а также UMTS 2100: ОАО «Мобильные ТелеСистемы» (торговая марка МТС), ОАО «Вымпел-Коммуникации» («Билайн»), региональным отделением Северо-Западного филиала ОАО «МегаФон», ООО «СКАРТЕЛ» («Yota»), ООО «Т2 Мобайл» («Теле2»).

- Стандарт CDMA-2000: «Ростелеком» (Ярославский филиал), ранее назывался «ЦентрТелеком».

Основным оператором услуг связи для целей телевизионного вещания является открытое акционерное общество «ЭР-Телеком» — правопреемник приватизированного в 2015 году муниципального монополиста «Ярославльтелесеть»

Железнодорожный транспорт

Два основных железнодорожных вокзала города — Ярославль-Главный и Ярославль-Московский. Пригородные электропоезда ходят до Данилова, Ростова, Александрова, Нерехты и Костромы. Пригородные поезда на тепловозной тяге ходят до Рыбинска и Иванова. Через Ярославль также проходят многие поезда дальнего следования, отправляющиеся с Ярославского вокзала Москвы, помимо этого, город связан со столицей рейсами электропоезда-экспресса.

На Волжской набережной расположено управление Северной железной дороги. С 1946 года в заволжской части города работает детская железная дорога.

Воздушный транспорт

Аэропорты, обслуживающие город Ярославль: Туношна, Левцово, Карачиха, все они расположены за пределами городской черты. Имеющий статус международного аэропорт Туношна способен принимать суда различных типов, вплоть до Ан-124 «Руслан» и Ил-96-300. Аэропорт Левцово рассчитан на приём таких воздушных судов как Ан-2, Ми-2, Ми-8, однако в настоящее время находится в нерабочем состоянии, его поле используется для проведения различных массовых мероприятий и в качестве автодрома. В аэропорту Карачиха базируется

ся Ярославский аэроклуб, один из старейших в России, здесь начинала свой путь к небу первая женщина-космонавт В. В. Терешкова.

Водный транспорт

В Ярославле имеется речной порт с годовым грузооборотом в 3,5 млн т. Климатические условия позволяют вести судоходство 6 месяцев в году с мая по октябрь^[184]. Работает речной вокзал, принимающий круизные суда, делающие остановку в городе, а также обеспечивающий выполнение регулярных рейсов «Метеорами» и речными трамваями в Брейтово, Толгу, Константиново, Вакарево, Новые Ченцы (на 2012 год). Скоростные речные маршруты были все закрыты в послесоветское время, за исключением маршрута Ярославль — Рыбинск — Брейтово, на котором работают два «метеора» Рыбинского пароходства (на 2013 г.).

Наука

Ярославль является научным центром, в первую очередь ориентированным на прикладные исследования: здесь работает целый ряд научно-исследовательских и проектных институтов. Серьёзная научная деятельность ведётся и в образовательных институтах, в частности, свой вклад в развитие науки вносят Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова, Ярославский государственный технический университет, Ярославский государственный педагогический университет, Ярославская государственная медицинская академия.

Среди научно-исследовательских организаций города — Ярославский филиал Физико-технологического института РАН, Всесоюзный научно-исследовательский и конструкторско-технологический институт асбестовых технических изделий (ВНИИАТИ, работает с 1938 года), Научно-исследовательский институт мономеров для синтетического каучука (НИИМСК, преобразован в 1958 году из завода синтетического каучука), Научно-исследовательский институт технических тканей (НИИТТ), Научно-исследовательский и конструкторский институт по оборудованию для шинной промышленности (НИИШИНМАШ), Научно-производственный Центр по сверхглубокому бурению и комплексному изучению недр Земли (НПЦ «Недра»)^[192], Институт проблем хемогеномики и др. В числе проектных институтов Ярославля — «Гипродвигатель», «Ярославгражданпроект», «Резиноасбобпроект» и др.

Памятники архитектуры

Каменное строительство велось в Рубленном городе и Спасо-Преображенском монастыре ещё в домонгольскую эпоху; единственным напоминанием об этом ныне служат очищенные от штукатурки фрагменты домонгольской кладки в апсидной части церкви Ярославских Чудотворцев^[50]. Строительные работы возобновились с присоединением города к Московскому государству в царствование Ивана III. Этим временем датируется трёхглавый собор Спасо-Преображенского монастыря с уникальным ансамблем стенописи грозненского времени и средневековому суровой монастырская трапезная^[50].

Наиболее значительные приходские храмы

- Церковь Николы Надеина (1621)
- Церковь Рождества Христова (1644)
- Церковь Ильи Пророка (1652)
- Церковь Иоанна Златоуста (1654)
- Церковь Варвары Великомученицы (1658)
- Церковь Спаса на Городу (1672)
- Церковь Николы Мокрого (1672)
- Церковь Михаила Архангела (1682)
- Церковь Иоанна Предтечи (1687)
- Церковь Петра и Павла на Волге (1691)
- Церковь Богоявления (1693)

В XVII веке архитектура Ярославля даже в большей степени, чем других городов Верхневолжья, сохраняет и развивает архаические черты традиционной церковной архитектуры, чуждые «огненному стилю» московского узорочья. Состоятельные прихожане возводят на собственные средства десятки каменных четырёхстолпных храмов, типологически напоминающих древнерусские соборы более раннего времени, с затейливо расположенными приделами и галереями, а также крупным выразительным луковичным пятиглавием.

До революции ярославские храмы славились своим внутренним убранством — богатством церковной утвари, резными золочёными иконостасами петровской эпохи, редкостным подбором старинных икон и колоколов^[56]. Несколько поколений ярославских изографов, вдохновлявшихся сюжетами «Лицевой Библии» Пискарева, покрыли внутренние стены ярославских храмов декоративными полосами динамичной фресковой живописи с яркими красками и повествовательным уклоном. Почти в каждом приходе имелась отдельно стоящая колокольня, шатровая или ярусная; их вершины придавали городу неповторимый «зубчатый» силуэт.

Помимо культового зодчества, «золотой век» Ярославля оставил по себе крепкие монастырские стены, несколько массивных башен, памятники гражданского зодчества — такие как Митрополичьи палаты. В памятниках этой эпохи стремление к верности заветам православных предков сочеталось с освоением заимствований из столицы, Западной Европы и даже Средней Азии. Произведения ярославской архитектуры XVII века стали лебединой песней древнерусского зодчества и послужили одним из основных источников русского стиля 2-й половины XIX века.

Вторая половина XIX и начало XX веков оставили на территории города ряд зданий, выстроенных в русском стиле (культовые постройки Н. И. Поздеева, здания бывшей глазной лечебницы, художественного училища и т. д.), в стиле неоклассицизма (дом Рожкова, здание театра Волкова) и модерна (дом Кнопфа, отель «Бригистоль», кинотеатр «Горн», пожарная каланча 1911 года).

После прихода Советской власти акцент в строительстве сместился на многоквартирные жилые дома. В довоенные годы строятся конструктивистские «соцгородки», «дома с арками», позднее стилистика возводимых зданий обретает черты сталинского неоренессанса. Во второй половине XX века набирает размах массовое жилое строительство; среди немногих примечательных объектов этого периода можно отметить комплекс Речного вокзала с часовой башней и здание Обкома КПСС. Параллельно шёл процесс уничтожения культовых строений: за годы советской власти Ярославль утратил не менее 30 церквей, по большей частью допетровской постройки.

Памятники монументального искусства

На улицах и площадях Ярославля стоит целый ряд памятников и монументов, среди которых Демидовский столп, памятник Фёдору Волкову, памятник Николаю Некрасову, памятник Ярославу Мудрому, памятник жертвам белогвардейского мятежа и др. К празднику тысячелетия города на Стрелке у места слияния Волги и Которосли возведён массивный памятник 1000-летию Ярославля, который, по мнению градозащитников, перекрыл исторический вид из центра города на храмовый ансамбль в Коровниках. В июне 2018 года при въезде в город была открыта 10-метровая стела в форме щита с надписью «Ярославль», внутри которого — силуэт церкви Иоанна Предтечи, одной из визитных карточек города.

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

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.

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/г. 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 населению² 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 соста-

¹The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

вил +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	-11,8	-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	0,8	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	8,5 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	8,3	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	-18,6
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	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
SA	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	5,6	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

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 «Бrent» (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 январь-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 коммерческой недвижимости. Несмотря на то, что ОКС является объектом «жилого» назначения - Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3. В то же время он является объектом культурного наследия, что предполагает, при выполнении восстановительных работ использование в коммерческих целях.

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 зона	застройка административными зданиями
			застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
			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	
		земли иного специального назначения	
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов	
		земли природоохранного назначения	
		земли рекреационного назначения	

№	Категория	Разрешенное использование
		земли историко-культурного назначения
		иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)
		предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами
		земли водоохраных зон водных объектов
		земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
7		земли запаса

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

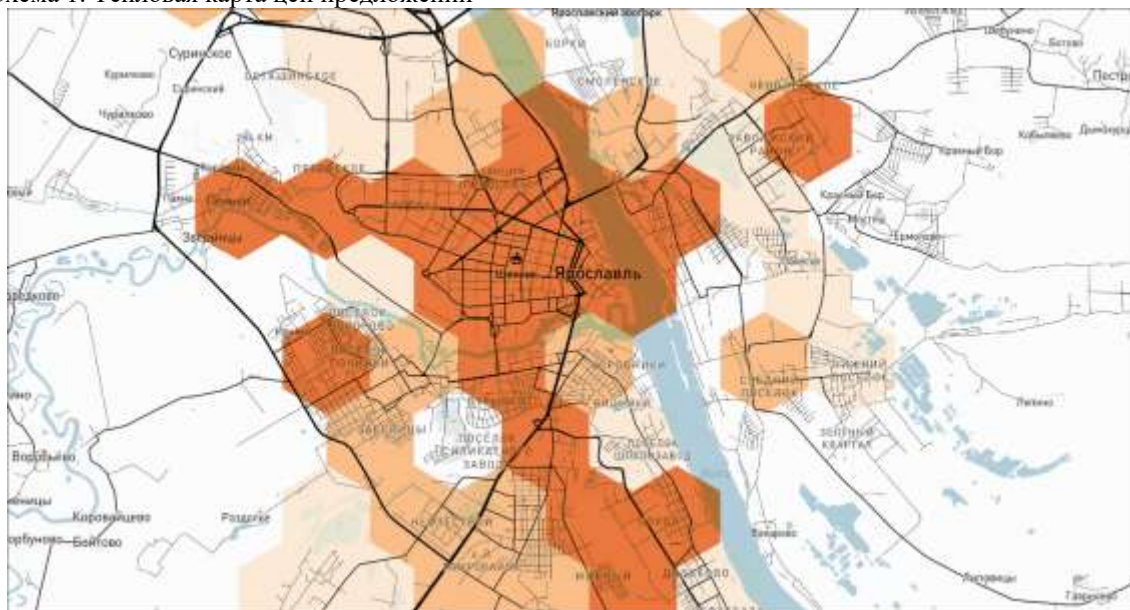
В связи с этим все рыночные показатели, участвующие в расчетах, принимались по справочным данным с учетом класса объекта оценки.

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

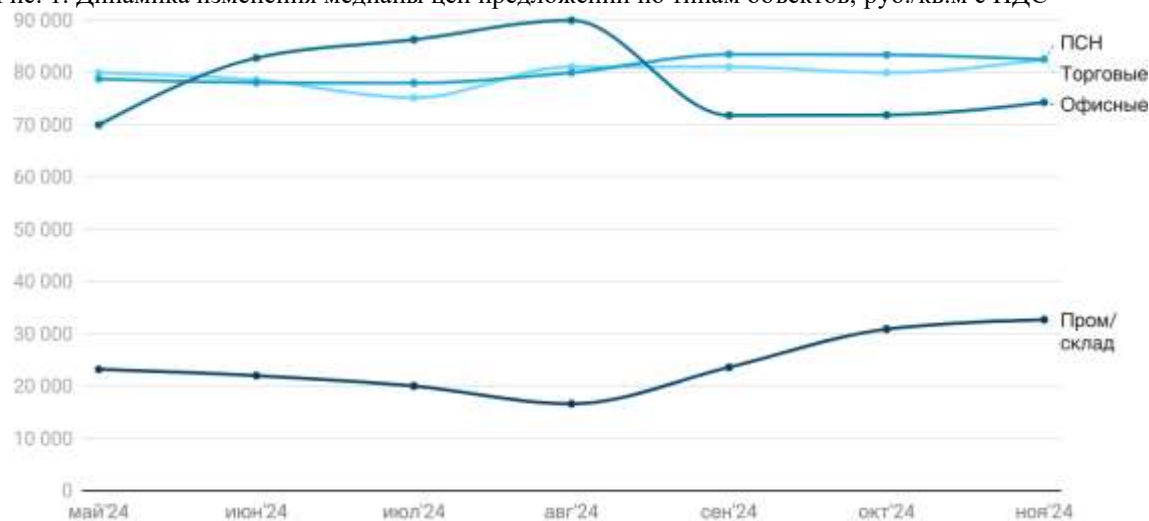
В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Ярославля зафиксирован в Ленинском районе, медиана составила 106 900 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены 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.

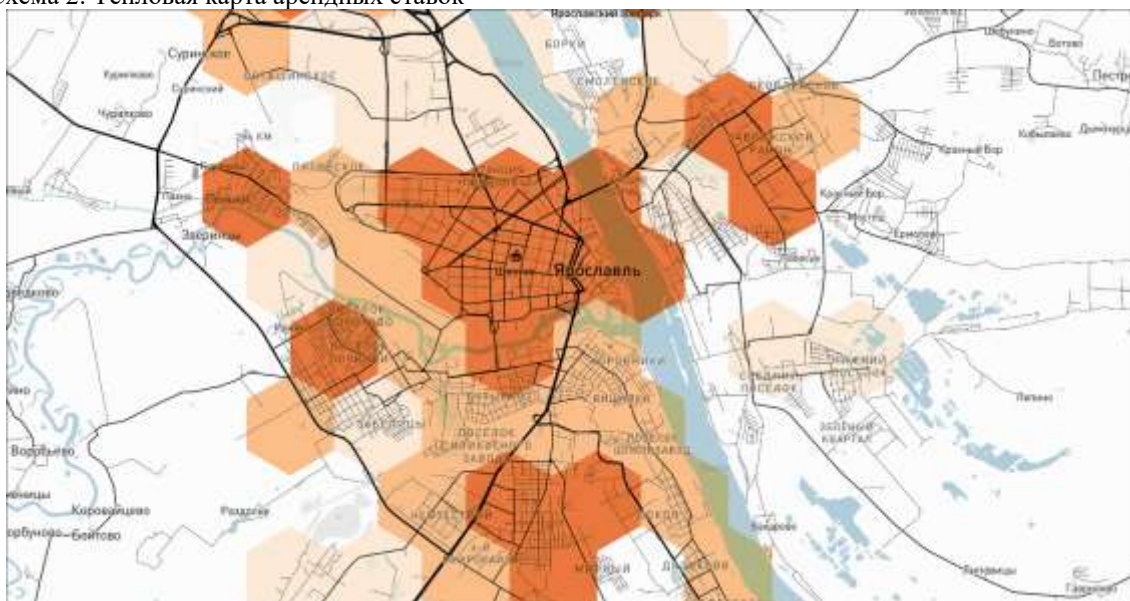
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



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

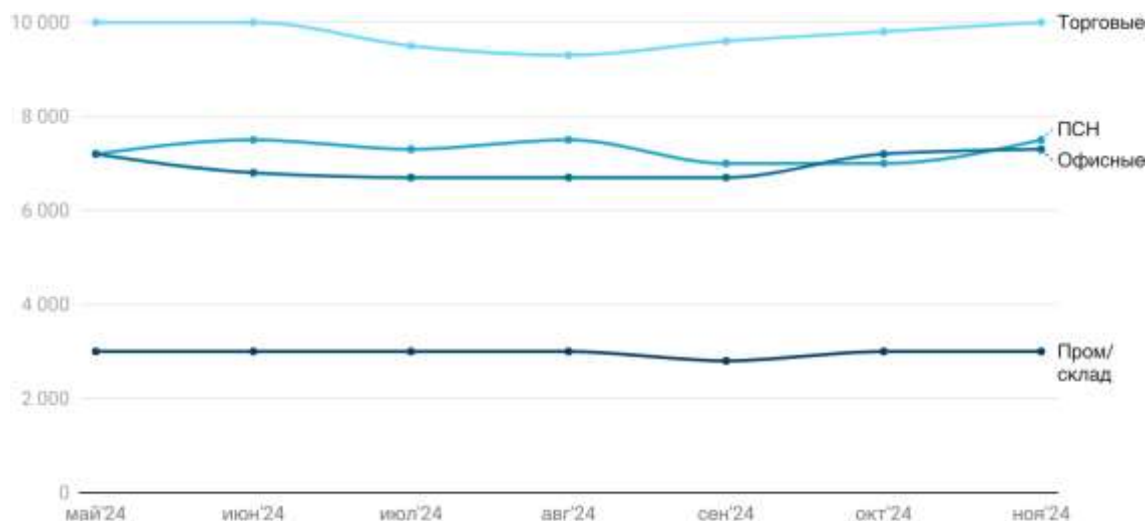
В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Заволжском, Кировском, Ленинском районах, медианное значение составило 10 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади 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

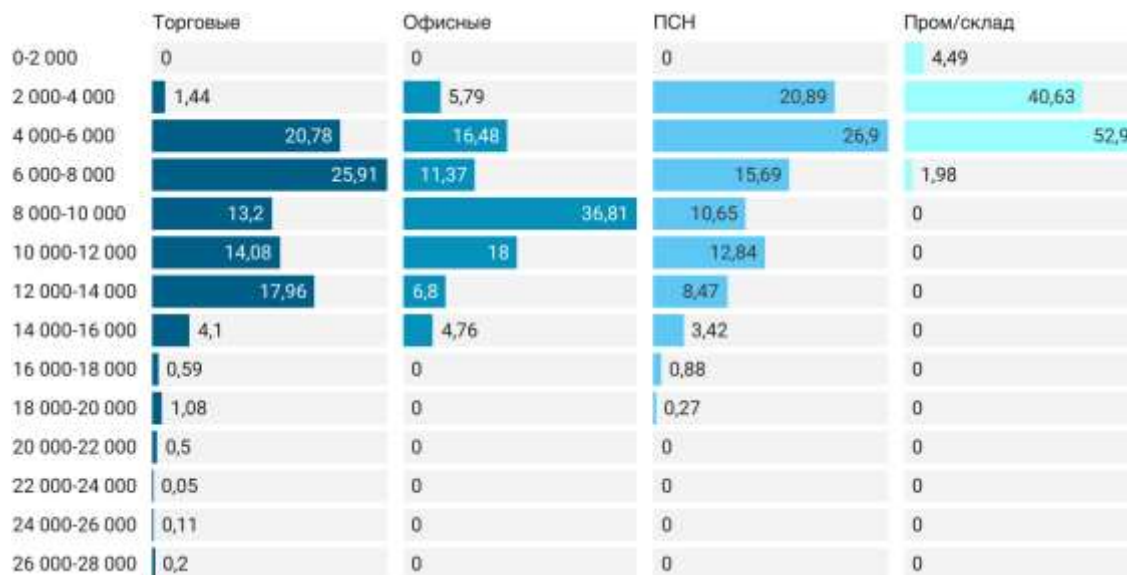
Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 9 300 до 10 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 9 742 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 6 700 до 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 4. 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, выставленные 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.

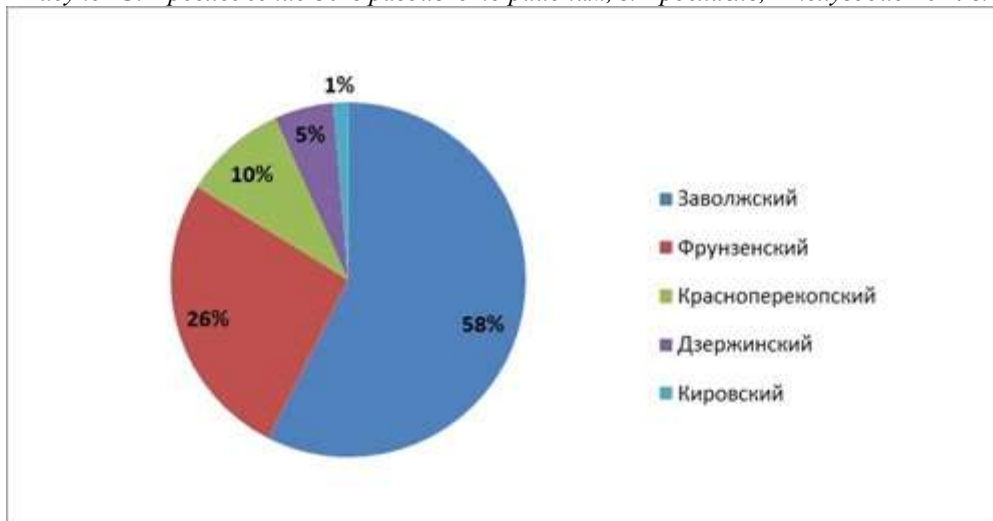
Ярославль: городская черта.

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 5. 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 Красноперекопском районах по сравнению со 2 полугодием 2023 г. не изменился.

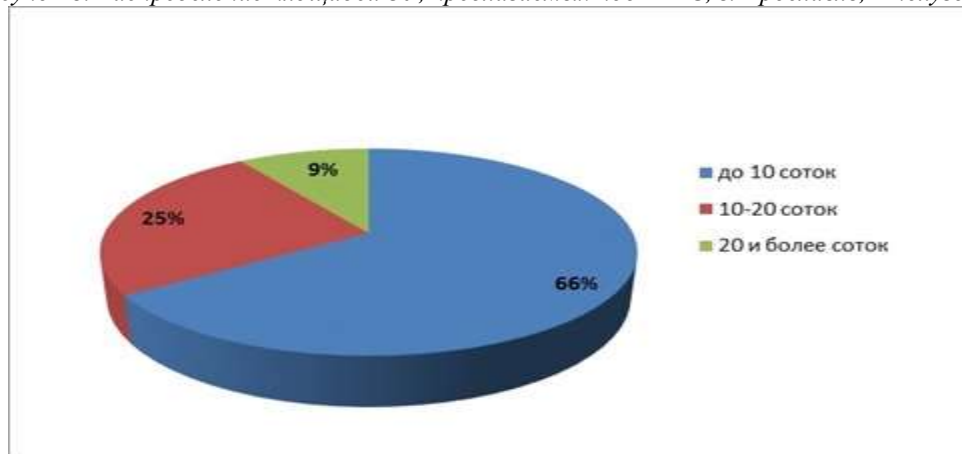
За полгода предложение земельных участков под ИЖС в Кировском районе сократилось в 3,5 раза или (с 7 шт. до 2 шт. участков).

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 6. 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 7. 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
Красноперекопский	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. Ярославля 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 использовали 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	цена, руб.	площадь, кв.м.	Стоимость руб./кв.м.	краткое описание текста объявления	адрес	ссылка на объявление	категория/назначение
1	14 105 000	2 020	6 983	Продам земельный участок, общей площадью 2015 кв.м. кадастровый номер 76:21:010304:57 с разрешением на строительство под нежилое здание магазина площадью 642 кв.м срок до 01.03.2025 г.	Ярославская обл., Тутаевский р-н, городское поселение Тутаев, Тутаев, ул. Моторостроителей, 72Б	https://www.avito.ru/tutae/zemelnye_uchastki/uchastok_202_sot._promnaznacheniya_4092273411?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfB2yaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения
2	23 000 000	3 200	7 188	Об участке Площадь: 32 сот. Расстояние до центра города Ярославль: 2 км Расположение Ярославская обл., Ярославский р-н, деревня Кузнечиха (Кузнечихинский сельский округ) Описание Продаю земельный участок для строительства многоквартирного дома , коммерческой недвижимости. Зона Ж1 ,до 7 этажей Один собственник - физлицо . Есть технические условия на газ Техническая возможность подключения воды и центральной канализации. Договор по технологической возможности подключения к сетям МРСК. Участок находится на в центре д.Кузнечиха (ул.Центральная рядом с домами 3 и 20) ,рядом расположена вся необходима инфраструктура для жизни(детские сады ,школа,магазины) Участок без обременений ,чистая продажа,быстрый выход на сделку!	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, д. Кузнечиха (Кузнечихинский сельский округ), Центральная ул.	https://www.avito.ru/lesnaya_polyana/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_4526226904?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfB2yaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения
3	12 500 000	1 900	6 579	Продаю земельный участок 18.73 м2, в собственности, назначение - объекты дорожного сервиса. Кадастровый номер 76:17:107101:7946 Заведены 15 квт электричества (возможность до 100 кВт), поданы заявки на получение техусловий - вода, канализация, газ. Возможность подключения 100 %. Расчищена территория. Существует проект объекта - административное 2-х этажное здание, площадь 1500 м2 : 1 этаж - сетевой магазин и СТО (6 постов) 2 этаж - помещение свободного назначения Продажа от собственника Есть ГПЗУ от 2025г.	Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ, Заволжское сельское поселение, пос. Красный Бор	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_4600584812?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfB2yaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnaTlqalpMa0hyWFZXMUhlJj9nXvmMz8AAAA	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения
4	20 000 000	10 000	2 000	Продам участок на федеральной трассе М8, земли промышленности, вид разрешенного использования: под АЗС. Отлично подойдет для размещения АЗС, гостиницы (отеля), придорожного сервиса, стоянки грузовых авто, грузового шиномонтажа и автомойки. Площадь 100 соток (1гектар). Собственник	Ярославская обл., Ярославль, Советская пл. р-н Кировский	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_4472405418?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfB2yaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnaTlqalpMa	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения

№ п/п	цена, руб.	площадь, кв.м.	Стоимость руб./кв.м.	краткое описание текста объявления	адрес	ссылка на объявление	категория/назначение
						0hyWFZXMuHJjt9nXvmMz8AAAA	
5	10 000 000	3 300	3 030	В продаже земельные участки с наличием свободных энергетических мощностей для строительства торговых объектов в ритейл-парке «Макси» г. Рыбинска. Площади участков: - Участок № 1 (на схеме) – 103 сотки с выделенной отдельной парковкой. - Участок № 2 (на схеме) – 83 сотки с выделенной отдельной парковкой. - Участок № 4 (на схеме) – 33 соток с выделенной отдельной парковкой. - Участок № 5 (на схеме) – 32 сотки с выделенной отдельной парковкой. Ритейл-парк «Макси» находится в центральной части города с высокой плотностью застройки. Участок расположен на первой линии вечерней стороны улицы Фурманова при движении из центральной части города в спальные районы. В зоне пешеходной доступности проживают порядка 25 800 человек, в 5-минутной транспортной доступности – 64 800 человек, 10-минутной – 121 300 человек, то есть 65% населения города.	Ярославская обл., Рыбинск, ул. Фурманова, 4 р-н Центральный	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_4755315413?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmNEExWm9FT1IxVW95Q3I2Ij9Dmprvz8AAAA	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения
6	10 000 000	3 590	2 786	Продажа ТРЕХ земельных участков с наличием свободных энергетических мощностей для строительства торгового объекта или производственной площадки в гор. Рыбинске по ул. Фурманова. Площадь участков: № 3 - 3589 кв м № 4 - 3479 кв м № 5 - 3222 кв м. Категория земель: для проектирования и строительства торговых центров. Разрешенный вид использования: объекты торговли. Участки расположены на первой линии вечерней стороны улицы Фурманова при движении из центральной части города в спальные районы. В зоне пешеходной доступности проживают порядка 25 800 человек, в 5-минутной транспортной доступности 64 800 человек, 10-минутной 121 300 человек, то есть 65% населения города. В 15 метрах от ритейл-парка находится проезжая часть с 6-полосным движением (по 3 полосы в каждую сторону).	Ярославская обл., Рыбинск, ул. Фурманова р-н Центральный	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_359_sot._promnaznacheniy_a_4416110855?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJmNEExWm9FT1IxVW95Q3I2Ij9Dmprvz8AAAA	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения
7	9 200 000	800	11 500	Описание - земельный участок правильной формы 26 м на 31 м - густонаселённый жилой массив - к.н 76:23:061401:11547 - площадь застройки 480 м2 (60%) - напротив дома по адресу ул.Дядьковская дом 1 канализация, электричество, газ по границе участка 1 150 000 за сотку	Ярославская обл., Ярославль, район Сокол, 2-й мкр-н р-н Фрунзенский Скрыть карту	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniy_a_4686123834?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения

№ п/п	цена, руб.	площадь, кв.м.	Стоимость руб./кв.м.	краткое описание текста объявления	адрес	ссылка на объявление	категория/назначение
8	11 500 000	1 700	6 765	Продается земельный участок 1700 кв.м. прямо при въезде в с. Туношна. ранее использовалось для производства тротуарной плитки, с производственными -бытовыми помещениями. Здание и участок в частной собственности. Категория земель: земли населенных пунктов. Имеется свет, вода, рядом проходит газ.	Ярославская обл., Ярославский р-н, Туношенское сельское поселение, с. Туношна, Костромская ул., 16	https://www.avito.ru/tunoshna/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_3840207227?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения
9	16 000 000	1 400	11 429	Предлагается к продаже земельный участок. Земля пром. назначения. Адрес: Ярославль, Полушкина роща, в районе дома 16 строение 11 Кадастровый номер всего участка: 76:23:010801:1317 В продаже часть от 14 сот Площадь, предлагаемая к продаже 14 сот., можно увеличить при необходимости. Первая линия. Отличное месторасположение, очень активный автомобильный трафик. Варианты использования: - Административные здания - гаражные комплексы; - многоэтажные наземные, подземные, полуподземные гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта	Ярославская обл., Ярославль, ул. Полушкина Роща, 16с11 р-н Дзержинский	https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_4477752878?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	ЗНП/ под объекты коммерческого назначения
10	мин.		2 000	Для расчетов рыночной стоимости приняты аналоги в ценовом диапазоне от 6 579 до 7 188 руб./кв.м, (позиция 1,2,3)			
11	мах.		11 500				
12	среднее значение		6 473				

Источник: Данные Открытых источников

Анализ таблицы 3 позволяет сделать следующие выводы:

- средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка под многоэтажную, индустриальную и административную застройку, в Ярославской обл. составляет – 6473 руб./кв.м. (до внесения корректировок)

- интервал значений стоимости 1 кв.м. земельного участка под многоэтажную, индустриальную и административную застройку, в Ярославской обл., составляет от 2000 руб./кв.м. до 11 500 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 многоэтажную, индустриальную и административную застройку, указанных в таблице 3 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 коммерческую застройку)
- диапазон площади, в который входит размер объекта оценки - соответствие данного фактора объекту оценки (до 3200 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	Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	2	3	4	5
2	Местоположение	Ярославская обл., Тутаевский р-н, городское поселение Тутаев, Тутаев, ул. Моторостроителей, 72Б	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, д. Кузнечиха (Кузнечихинский сельский округ), Центральная ул.	Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ, Заволжское сельское поселение, пос. Красный Бор
3	Район города расположения объекта	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр
4	Дата размещения предложения	Март 2025 года	Март 2025 года	Март 2025 года
5	Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
6	Наличие коммуникаций	Рядом	Рядом	Рядом
7	Разрешенное использование	Для эксплуатации нежилых зданий	Для эксплуатации нежилых зданий	Для эксплуатации нежилых зданий
8	Наличие улучшений	Нет	Нет	Нет
9	Цена участка, руб.	14 105 000	23 000 000	12 500 000
10	Площадь участка, кв.м.	2 020,0	3 200,0	1 900,0
11	Цена предложения (сделки), руб./сотка	6 983	7 188	6 579

№ п/п	Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	2	3	4	5
12	Источник информации	https://www.avito.ru/tutaev/zemelnye_uchastki/uchastok_202_s_ot_promnaznacheniya_4092273411?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/312091261/	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_3878688729?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

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	30%...0%
	Условия кредитования		
	Отсрочки платежа		
	Бартерные сделки и пр.		

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
источник: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003, стр. 704

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	Интервал значений
		меньшую сторону	
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 макро-экономической 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. Зачастую невозможно выявить влияние на стоимость локального местоположения	50%...0%
	Локальное (расположение внутри района или здания, этаж, вид из окон, красная линия, отдельный вход, проходимость места и пр.)		
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		
Другие элементы (характеристики), влияющие на стоимость	Условия аренды	Влияет на величину ставки арендной платы за объект недвижимости	30%...0%
	Состав арендаторов		
	Обычно это характеристики, присущие конкретному назначению объекта, ведущие к его удорожанию или снижению		

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 8. 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. Высокотклассные 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 9. 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 10. 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 11. 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. Высокотклассные 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 в рамках настоящего Отчета.

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

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

Риск ухудшения экологической ситуации Ярославской обл. 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 незастроенного, 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: для эксплуатации жилого дома 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 типичное 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			

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.

Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3			
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)

Рисунок 12. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

№	Объекты недвижимости	5	14	15	16	17	18
2	Складские здания и помещения отопляемые	3	14	7	8	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	8	7	8	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	8	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	Нефтебазы	17	45	23	20	24	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания объектов животноводства, птицеводства, оленеводства, рыбного хозяйства, пчеловодства, а также для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединяющие общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединяющие общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения, расположенные на земельном участке, объединяющие общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	26
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	21	9	7	9	12

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndevvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndevvizhimosti-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 13. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	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: <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>

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 предпочтут 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, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3, 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, промышленную и административную застройку, сопоставимых по характеристикам с Объектом оценки, находятся в диапазоне от 1100 руб./кв.м. до 23245 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.8.

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/tutaev/zemelnye_uchastki/uchastok_202_sot_promnaznacheniya_4092273411?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/312091261/	https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_3878688729?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
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., Тутаевский р-н, городское поселение Тутаев, Тутаев, ул. Моторостроителей, 72Б	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, д. Кузнечиха (Кузнечихинский сельский округ), Центральная ул.	Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ, Заволжское сельское поселение, пос. Красный Бор
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой про-	Областной центр	Областной центр

	мышленностью		
Цена предложения, руб.	14 105 000	23 000 000	12 500 000
Площадь, кв. м	2 020,0	3 200,0	1 900,0
Цена предложения, руб./кв. м	6 983	7 188	6 579
Вид права	собственность	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

Описание корректировок

Корректировки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); корректировки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектами оценки и объектами-аналогам корректировки не применяются, т.е. корректировка «0». Обоснования вносимых корректировок приведено ниже.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены продажи на величину торга.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2024 Земельные участки, часть 2, под ред. Лейфеа Л.А., Н. Новгород, 2024 г. стр.361

Корректировка на объем передаваемых прав

Данная корректировка не применялась, все объекты аналоги представлены на праве собственности, что сопоставимо с объектом оценки.

Корректировка на условия финансирования

Исходя из имеющейся практики, сложившейся на рынке на дату оценки, оценщик допускает типичные условия финансирования, за счет собственных средств на дату оценки. Исходя из этого, размер корректировки на условия финансовых расчетов составил 0%.

Корректировка на условия продажи

По сопоставимым объектам аналогам приведены цены предложений. Условия типичные, продажа всех аналогов производится за денежные средства, без рассрочки платежа. Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется.

Корректировка на время продажи/предложения

Корректировка на время продажи/предложения вводится в том случае, если между датой предложения и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены предложений, представленные на открытом рынке, могли измениться в ту или иную сторону. Причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке продажи аналогичных объектов. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из наиболее значимых факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости. При выборе объектов аналогов относительно объекта оценки следует учитывать, их удаленность от центра города, численность населения данной территориально экономической зоны, развитость инфраструктуры, экономическую привлекательность, плотность проходимости людей и ряд других факторов, напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

В данном случае корректировка применялась согласно справочника: Справочник оценщика недвижимости

– 2024 под ред. Л.Л. Лейфера Земельные участки. Часть 1.

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, под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2024 г. стр.101

Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
2	Район расположения объекта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
3	Территориальный коэффициент района расположения	0,73	0,73	0,82	0,82
4	Формула расчета корректировки на местоположение	((стр.№3Об.оц./стр. №3Об.Ан.-1)*100%)			
5	Коэффициент корректировки, %	0%	-11%	-11%	-11%

Расчеты Оценщика

Корректировка на размер (площадь) земельного участка

Каждый земельный участок имеет строго фиксированные границы, местоположение, площадь и соответствующий правовой статус. Площадь земельного участка – это важная количественная характеристика, которая является основой для расчёта его стоимости.

В данном случае корректировка применялась согласно справочника: Справочник оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л.Л. Лейфера Земельные участки. Часть 1.

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	1,31	1,55	1,75	1,90						
	50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80	1,85
	100-200	0,65	0,84	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52	1,57
	200-300	0,57	0,75	0,88	1,00	1,09	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35	1,38
	300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20	1,24	1,27
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20
	500-600		0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900		0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2024 Земельные участки, часть 2, под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2024 г. стр.192

Корректировка на наличие улучшений

Данная корректировка не применялась, все объекты аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки.

Корректировка на инженерные коммуникации

Наличие или возможность подведение коммуникаций к участку имеет существенное влияние на повышение стоимости незастроенного земельного участка. Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Земельный участок без коммуникаций или без возможности проведения необходимых инженерных коммуникаций, может отличаться в стоимости в разы.

По проведенным исследованиям Центра экономического анализа (Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>) стоимость земельного участка без коммуникаций или без возможности проведения необходимых инженерных коммуникаций, может отличаться в стоимости до 50% и более от участка, где подведены все жизненно необходимые коммуникации.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия проведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Транспортные подъездные пути – 5-15%

Электроэнергия – 10-20%

Газоснабжение – 10-25%

Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Процентное выражение данной корректировки содержит все виды работ и оплату согласованных ТУ, для подведения тех или иных коммуникаций.

Корректировка на назначение и разрешенное использование

В данном случае корректировка не применялась. Объекты признаны сопоставимыми по данному параметру.

Средневзвешенная цена

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости земельных участков объектов аналогов, средневзвешенного значения скорректированной стоимости, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщик считает наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%,$$

где V – искомый показатель, σ – среднее квадратичное отклонение, $\bar{X}$ – средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Ранжирование скорректированных цен проведем, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле (Источник: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>):

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости земельного участка¹⁰

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	Объект-аналог А		Объект-аналог Б		Объект-аналог В	
Адрес	Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	Ярославская обл., Тутаевский р-н, городское поселение Тутаев, Тутаев, ул. Моторостроителей, 72Б		Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, д. Кузнечиха (Кузнечихинский сельский округ), Центральная ул.		Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ, Заволжское сельское поселение, пос. Красный Бор	
Вид сделки	продажа	предложение		предложение		предложение	
Дата	Март 2025 года	Март 2025 года		Март 2025 года		Март 2025 года	
Цена, руб.		14 105 000		23 000 000		12 500 000	
Общая площадь, кв. м	328,0	2 020,0		3 200,0		1 900,0	
Цена 1 кв. м общей площади, руб.		6 983		7 188		6 579	
Источник информации		https://www.avito.ru/tutaev/zemelnye_uchastki/uchastok_202_sot_promnaznacheniya_4092273411?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA		https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/312091261/		https://www.avito.ru/rybinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_3878688729?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	
КОРРЕКТИРОВКА	ОПИСАНИЕ	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение	ОПИСАНИЕ	Значение
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	0%	Право собственности	0%	Право собственности	0%
Условия финансирования	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия продажи	Обычные	Обычные	0%	Обычные	0%	Обычные	0%
Условия рынка (дата продажи)	Март 2025 года	Март 2025 года	0%	Март 2025 года	0%	Март 2025 года	0%
Предложение/продажа	продажа	предложение	-11,9% 88,1	предложение	-11,9%	предложение	-11,9%
Месторасположение	Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	Ярославская обл., Тутаевский р-н, городское поселение Тутаев, Тутаев, ул. Моторостроителей, 72Б	0,0%	Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнечихинское сельское поселение, д. Кузнечиха (Кузнечихинский сельский округ), Центральная ул.	-11,0%	Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ, Заволжское сельское поселение, пос. Красный Бор	-11,0%
Район расположения объекта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью		Областной центр		Областной центр	
На площадь	328,0	2 020,0	0%	3 200,0	0%	1 900,0	0%
Наличие улучшений	Условно свободный	Нет	0%	Нет	0%	Нет	0%
Наличие инженерных сетей	Условно свободный	Рядом	0%	Рядом	0%	Рядом	0%
Рельеф участка	Ровный	Ровный	0%	Ровный	0%	Ровный	0%
Характер использования	Для эксплуатации нежилых зданий	Для эксплуатации нежилых зданий	0%	Для эксплуатации нежилых зданий	0%	Для эксплуатации нежилых зданий	0%
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	0%	Хорошая	0%	Хорошая	0%
Суммарная корректировка		11,90%		22,90%		22,90%	
Согласование результатов							

¹⁰ Более подробные характеристики объектов аналогов приведённые в данной таблице, имеющие отличия с текстом объявления, уточнялись в ходе интервьюирования с представителями агентств представляющих интересы на рынке купли-продажи данных объектов

Стоимость 1 кв. м, руб.		6 152	5 636	5 159
Весовые доли		0,36	0,32	0,32
Коэффициент вариации	8,79%			
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	5 670			
Итого стоимость, руб.	1 859 760			

Источник: Расчеты 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 оцениваемого объекта 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 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 подобнотипового 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 формуле²:

$$PC = ЗВ/ЗЗ * (1 - СИ)$$

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

СИ — коэффициент совокупного износа оцениваемого объекта.

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

² 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.

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)

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

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;

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 21. Жилые дома двухэтажные смешанной конструкции

Характеристика

Фундаменты бутовые ленточные. Стены первого этажа кирпичные, второго — рубленые из бревен. Перекрытия деревянные утепленные. Кровля эternитовая по деревянным стропилам. Полы паркетные. Перегородки деревянные. Здания оборудованы водопроводом, канализацией, электроосвещением, радио, телефоном, отопление печное. Группа капитальности IV.

Таблица 21

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

	Объем зданий в куб. м до								
Террито- риальные	1000	2000			3000		5000		
	вид внутренней отделки								
пояса	простая	повышенная		простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б		в	г	д	е	ж	з
1	24,8	27,6		23,3	26,1	21,9	24,7	21,4	24,2
2	26,3	29,3		24,7	27,7	23,2	26,2	22,7	25,7
3	27,8	31		26,1	29,3	24,5	27,7	24	27,2
4	29,3	32,6		27,5	30,9	25,8	29,2	25,3	28,6
5	32,0	35,6		30,1	33,8	28,3	32	27,6	31,2
6	51,1	56,9		48	53,9	45,1	51	44,1	49,9
7	63	70		59	66	55,4	63	54,1	61
8	66	74		62	70	58,7	66	57,4	65
9	72	80		67	76	63	71	62	70

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

(к табл. 21)

№ п.п.	Наименование	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	Фундаменты	8	7	7	7	7	6	7	6
2	Стены и перегородки	24	22	24	21	25	22	24	22
3	Перекрытия	7	6	7	6	7	6	8	7
4	Кровля	4	4	4	4	4	4	4	4
5	Полы	8	12	8	13	9	14	9	15
6	Проемы	10	9	10	8	10	9	10	8
7	Отделочные работы	12	15	13	16	13	17	13	16
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	12	11	13	11	11	11	12	11
9	Прочие работы	15	14	14	14	14	11	13	11
	Итого	100	100	100	100	100	100	100	100

Источник: <https://upvs-online.ru>

Объекту оценки соответствует значение 23,3руб.

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

Наименование	Территориальные пояса	Климатический 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;

Гражданские здания по капитальности подразделяются на 6 групп.

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бутовые, кирпичные		Бетонные	Бутобетонные	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 IV 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.

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

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						Белгородская область
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Мордовская Республика	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская 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	1,899	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	3,978
июнь	4,145	4,187	3,992	3,775	3,749	3,820	4,024

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.

**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

МЕСЯЦ ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		
	Индекс цен к 01.01.2016 с учетом НДС	Прирост цен, % к началу	Индекс цен к 01.01.2016 с учетом НДС	Прирост цен, % к началу	
Март 16	106,419	0,488	77,699	6,821	
	Июнь 16	107,369	0,893	78,025	0,420
	Сентябрь 16	106,131	-1,154	82,317	5,501
	Декабрь 16	106,207	0,072	87,496	6,281
Март 18	108,277	0,096	90,613	3,582	
	Июнь 18	107,243	0,909	89,269	-1,683
	Сентябрь 18	109,648	2,243	88,581	-0,883
	Декабрь 18	110,395	0,681	85,584	-3,552
Март 17	111,327	0,944	85,948	0,427	
	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,254
	Сентябрь 17	114,179	1,934	85,900	0,090
	Декабрь 17	113,656	-0,457	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,621	
	Июнь 18	116,723	0,586	86,400	0,350
	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
	Декабрь 18	118,573	1,000	94,289	0,150
Март 19	120,518	0,791	85,965	1,049	
	Июнь 19	121,181	0,533	87,445	1,681
	Сентябрь 19	122,717	1,264	100,544	3,180
	Декабрь 19	125,330	2,135	100,977	0,430
Март 20	125,998	0,534	108,808	7,894	
	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
	Сентябрь 20	128,556	0,414	110,960	4,318
	Декабрь 20	128,803	0,389	110,321	-0,576

МЕСЯЦ ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		
	Индекс цен к 01.01.2016 с учетом НДС	Прирост цен, % к началу	Индекс цен к 01.01.2016 с учетом НДС	Прирост цен, % к началу	
Март 21	129,868	0,972	111,484	1,054	
	Июнь 21	133,502	2,857	111,821	0,303
	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,805
	Декабрь 21	142,718	3,157	115,381	1,410
Март 22	152,163	8,818	135,061	17,857	
	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,128
	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,618	1,435
	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	150,642	-0,247	132,882	-7,377	
	Июнь 23	152,937	1,258	136,330	2,705
	Сентябрь 23	154,456	1,258	137,719	1,788
	Декабрь 23	156,399	1,258	140,190	1,785
Март 24	158,388	1,258	142,825	1,785	
	Июнь 24	160,356	1,258	145,143	1,788
	Сентябрь 24	162,375	1,258	147,756	1,785
	Декабрь 24	164,417	1,258	150,313	1,785
Март 25	166,488	1,258	152,946	1,788	
	Июнь 25	168,570	1,258	155,687	1,788
	Сентябрь 25	170,709	1,258	158,415	1,788
	Декабрь 25	172,847	1,258	161,211	1,788

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. Горячина.

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 10. 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

№	Наименование видов строительства и работ	Рекомендуемый норматив сметной прибыли, %
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-м.рф/wp-content/uploads/2016/04/Горячкин-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 11. Расчет полной стоимости замещения

№ пп	Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Количество единиц измерения объекта оценки	Стоимость ед. изм. аналога в ценах базового 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: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	куб.м	1277 ¹	23,3	СБОРНИК УПВС №28 табл. 21 в	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,6240	192,39	1,11	12 382 820	14 859 384
	Итого														12 382 820	14 859 384

Определение накопленного износа

¹ Объем здания принят на основании Акта технического состояния от 05.02.2025г. (представлен в Приложении к отчету)

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:

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

где:

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

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

$И_{\text{вн}}$ – 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:

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

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.

$I_{\text{физ}}$ – 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 12. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые 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
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%.

Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым. 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 неустранимым 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 (См. Приложение «Акта технического состояния от 05.02.2025г.»), то применим корректировку на «Удельные веса» отдельных конструктивных элементов на основании представленной ниже таблицы.

На основании акта и осмотра объекта оценки установлено, что у объекта оценки сохранился фундамент и примерно половина стен. В связи с тем, что оценщик не обладает специальными техническо-строительными познаниями для проведения точных замеров и расчетов по объему отсутствия/наличия конструктивных элементов, на основании акта технического состояния от 05.02.2025г. и осмотра объекта оценки, экспертно установлено, что у объекта оценки сохранился фундамент и примерно половина стен, таким образом, экспертно $K_{\text{констр. элем.}}$ составляет:

$$K_{\text{констр. элем.}} = 7\% (\text{фундамент}) + 24\%/2 (50\% - \text{сохранившиеся стены}) = 19\%$$

удельный вес сохранившихся конструктивных элементов.

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

(к табл. 21)

№ п.п.	Наименование	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	Фундаменты	8	7	7	7	7	6	7	6
2	Стены и перегородки	24	22	24	21	25	22	24	22
3	Перекрытия	7	6	7	6	7	6	8	7
4	Кровля	4	4	4	4	4	4	4	4
5	Полы	8	12	8	13	9	14	9	15
6	Проемы	10	9	10	8	10	9	10	8
7	Отделочные работы	12	15	13	16	13	17	13	16
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	12	11	13	11	11	11	12	11
9	Прочие работы	15	14	14	14	14	11	13	11
	Итого	100	100	100	100	100	100	100	100

Источник: <https://upvs-online.ru>

Таблица 13. 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: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первовых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	12 382 820	0,19	70,0%	0,0%	0,0%	705 821	846 985
ВСЕГО	12 382 820					705 821	846 985

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

Соответственно,

12 382 820 руб. – 705 821 руб. = 11 676 999 руб. (без учета НДС)

14 859 384 руб. – 846 985 руб. = 14 012 399 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 (затратный), 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 без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. ¹
1	Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	705 821 (Семьсот пять тысяч восемьсот двадцать один рубль)	846 985 (Восемьсот сорок шесть тысяч девятьсот восемьдесят пять рублей)
2	Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	1 859 760 Один миллион восемьсот пятьдесят девять тысяч семьсот шестьдесят рублей	1 859 760 Один миллион восемьсот пятьдесят девять тысяч семьсот шестьдесят рублей
3	Стоимость восстановительных работ или стоимость мероприятий, необходимых для сохранения изытого объекта культурного наследия: Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т.ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3	11 676 999 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот девяносто девять рублей)	14 012 399 (Четырнадцать миллионов двенадцать тысяч триста девяносто девять 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

Ерохина О.И.

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 оценочной деятельности НП СРО «ДСО и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

Приложение 1. Данные открытых источников информации, используемые оценщиком в расчете цены
ПРОДАЖА

Ценовое предложение №1 (аналог №1 – з/у) Таблица № 3

https://www.avito.ru/tutaev/zemelnye_uchastki/uchastok_202_sot._promnaznacheniya_4092273411?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

The screenshot displays a web browser window with the Avito website. The main content area shows a real estate listing for a land plot (Участок 20,2 сот. (промназначения)). The price is listed as 14 105 000 Р. Below the price, there are buttons for 'Показать телефон', 'Написать сообщение', and 'Спросите у продавца'. A satellite map of the plot is shown on the left. The right sidebar contains an advertisement for Avito Travel (Avito Путешествия) and a 'Сообщения' (Messages) button. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons.

avito.ru/tulaev/zemelnye_uchastki/uchastok_202_sot_promislovoe_4092273411?context=H45AAAAAAA_wE1AOD_YToxOntzOjEzOjltb2ZlbnR5Y9uXRSjltOjA7RQsef2QAAAA

14 105 000 Р
618 267 Р за сотку

[Показать телефон](#)
8 804 300-80-80

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Об участке
Площадь: 20 2 сот.

Расположение
Ярославская обл., Тутаевский р-н, городское поселение Тутаев,
Тутаев, ул. Моторостроителей, 725 [Скрыть карту](#)

Описание
Продам земельный участок, общей площадью 2015 кв.м, кадастровый номер 76-21-010304-57 с разрешением на строительство под нежилое здание магазина площадью 642 кв.м срок до 01.03.2025 г.

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продажи?](#) [Торг участку?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Коммерческая недвижимость
Агентство

[Реквизиты продавца](#)

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

14:19
13.02.2025

Ценовое предложение №2 (аналог №2 – з/у) Таблица №3

https://www.avito.ru/lesnaya_polyana/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_4526226904?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная » Недвижимость » Земельный участок » Купить » Промышленное

Участок 32 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

23 000 000 Р
718 750 Р за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Этот Ярославль
Агентство
на Авито с марта 2017

Показать подробности

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Константин

Об участке

Площадь: 32 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнецкий сельское поселение, д. Кузнецово (Кузнецкий сельский округ), Центральная ул.

Скрыть карту

Реклама: 12+

Ноут X8c с выгодой до 8 000

Приобретай на сайте

Подробнее

Реклама: 13+

До -50%

МегаСкидки на смартфоны со связью

Сообщения

RU 14:26 13.02.2025

Расположение

Ярославская обл., Ярославский р-н, Кузнецкинское сельское поселение, д. Кузнециха (Кузнецковский сельский округ), Центральная ул.

[Скрыть карту](#)



23 000 000 Р
719 Т50 Р за сотку

[Показать телефон](#)
8 800 303-10-10

[Написать сообщение](#)
Описание

Спросите у продавца

Здравствуйте

[Есть вопросы?](#) [Хочу узнать?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Эксперт Ярославль](#)
Агентство
На сайте с марта 2017
[Реквизиты продавца](#)

[Подписать на продажу](#)
Контактные лица
Кристина

Описание

Объект участка
Площадь: 32 сот.
Расстояние до центра города Ярославль: 2 км
Расположение
Ярославская обл., Ярославский р-н, деревня Кузнециха (Кузнецковский сельский округ)
Описание
Продаю земельный участок для строительства многоквартирного дома, коммерческой недвижимости.
Зона ЖТ, до 7 этажей.
Один собственник - физлицо.
Есть технические условия на газ. Техническая возможность подключения воды и центральной канализации. Договор по технологической возможности подключения к сетям МРСК.
Участок находится на в центре д. Кузнециха (ул. Центральная рядом с домами 3 и 20), рядом расположена вся необходимая инфраструктура для жизни (детские сады, школы, магазины).
Участок без обременений, чистая продажа, быстрый выход на сделку!

Этажи: лидер рынка недвижимости России, мы входим в ТОП-10 компаний в мире

[Позвонить](#)

МегаСкидки на смартфоны со связью до 50%
Узнай подробнее на сайте
[Позвонить](#)

Сообщения

Ценовое предложение №2 (аналог №2 – з/у) Таблица №3

https://www.avito.ru/yaroslavl/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_4600584812?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnaTlqalpMa0hyWFZXMUhhIjI9nXvmMz8AAAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 19 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

12 500 000 Р
657 895 Р за сотку

Показать телефон
в 990 000-00-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Евгений
Агентство
На Avito с января 2015
Дипломатически

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 19 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Ярославская обл., Ярославский муниципальный округ,
Заволжское сельское поселение, пос. Красный Бор

Скрыть карту

Сообщения

14:33
13.02.2025

Приложение 2. Копии документов Исполнителя и Оценщика

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 трех 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)

«30» сентября 2024

(Комарницкая М.И.)

Страхователь: Общество с ограниченной
ответственностью «ГЕС»

Директор



(подпись)

И.П.

(Кириченко С.А.)

«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Ерохина
Ольга Ивановна**

Паспорт выдан: Кимовским РОВД Тульской обл.
Зарегистрирована: Тульская область, г. Тула, ул. М. Горького,
д. 19, кв. 37

Делается членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1032
Дата выдачи: 16 марта 2018 г.

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036215-1

« 19 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ерохиной Ольге Ивановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » апреля 20 24 г. № 344

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » апреля 20 27 г.



8 900 555 11 55
8 495 739 01 01

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2029401-1235761/24 00

«16» мая 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2029401-1235761/24 00 от «16» мая 2024 г. (далее – Договор страхования) с **Ерохиной Ольгой Ивановной** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «04» июня 2024 года до 24 часов 00 минут «03» июня 2025 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Директор Тульского регионального филиала
 должность
 действующий на основании Доверенности № 029-1526-Д/23 от «31» мая 2024г.

/А.В. Скворцов/
 М.П. подпись



ОРИГИНАЛ

Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте www.soglasie.ru либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты claims@soglasie.ru

ООО «СК «Согласие». Лицензия ЦБ РФ от 25.05.2015. СИ № 1307, СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, ПС № 1307, ИНН 77061936090, КПП 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 42. Р/с 4070718103000000013333 в ПАО «Росбанк» г. Москва, БИК 044525255, к/с № 30101810000000000256

За звонок может взиматься плата в размере, предусмотренном тарифным планом вашего оператора связи.

Приложение 3. Фотоматериалы



Приложение 4. Копии материалов, предоставленных Заказчиком



**МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Советская ул., д. 69,
г. Ярославль, 150003,
Телефон (4852) 40-07-91
e-mail: mio@yarregion.ru
portal.yarregion.ru/depts-dugi
ОКПО 00097695, ОГРН 1027600691469,
ИНН / КПП 7604016214 / 760601001
28.02.2025 № ИХ.28-1975/2025

Руководителю проекта
общества с ограниченной
ответственностью
«ГЕС»

Кириченко Е.И.

info@gesconstruction.ru

На № _____

О направлении информации

Уважаемый Евгений Игоревич!

Министерство имущественных отношений Ярославской области в рамках заключенного государственного контракта от 03.02.2025 № 13/25 просит провести в отношении следующих объектов культурного наследия, изъятых на основании решений судов, услуги по оценке рыночной стоимости (по каждому зданию (помещению), земельному участку (при наличии) и стоимость восстановительных работ или стоимость мероприятий, необходимых для сохранения изъятого объекта культурного наследия:

№ п/п	Наименование и характеристики имущества
1.	Здание, назначение: нежилое, площадь 486,7 кв. м, 2 этажа, в т. ч. подземных 0, кадастровый номер 76:22:010101:16392, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Доходный дом», кон. XVIII- нач. XIX вв. конец XIX- начало XX вв., адрес: Ярославская область, р-н Угличский, г. Углич, ул. Ленина, д.5. Земельный участок, площадью 701 кв. м, кадастровый номер 76:23:010108:44, адрес: Ярославская область, г. Углич, ул. Ленина, д. 5
2.	Здание, назначение: нежилое административное, площадь 325,9 кв. м, 2 этажа, в т. ч. подземных 0, кадастровый номер 76:23:010101:19412, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой Кореневых – Поседимовых», конец XVIII в., конец XIX в. – начало XXв., адрес: Ярославская область, г. Ярославль, Тверицкая наб., д.47.

	Земельный участок, площадью 265 кв. м, кадастровый номер 76:23:022003:198, адрес: Ярославская область, г. Ярославль, Тверицкая наб., д.47.
3.	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., 1965 г. адрес: Ярославская область, р-н Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д.34. Земельный участок, площадью 675 кв. м, кадастровый номер 76:09:160111:28, адрес: Ярославская область, р-н Некрасовский, рп. Некрасовское, ул. Набережная, д.34.
4.	Здание, назначение: нежилое, площадь 10319 кв. м, 5 этажей, в т. ч. подземных 1, кадастровый номер 76:14:050501:1165, являющееся выявленным объектом культурного наследия «Промышленный корпус фарфорового завода» 1885 г., адрес: Ярославская область, Рыбинский район, пос. Песочное, ул. Заводская, 1а.
5.	Здание, назначение: жилое, площадь 173,8 кв. м, 2 этажа, в т. ч. подземных 0, кадастровый номер: 76:20:010101:134, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых- В.А. Аксенова» начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3. Земельный участок, площадью 328 кв. м, кадастровый номер 76:20:080427:6, адрес: Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский переулок, д.3.

Документы по вышеуказанным объектам направлены посредством электронной почты по адресу: info@gesconstruction.ru.

Министр
имущественных отношений
Ярославской области



Н.О. Здоров

Максутова Екатерина Анатольевна,
8 (4852) 40-11-21



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

Консомольская ул., д. 12,
г. Ярославль, 150999
Телефон (4852) 59-42-92
Факс (4852) 59-47-02
e-mail: gosokn@yartregion.ru
http://yartregion.ru/deps/dokn
ОГРН 1157627011630,
ИНН / КПП 7604281999 / 760401001
20.02.2025 № ИХ.43-605/2025

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 (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании вступившего в законную силу апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 24.10.2024 по делу № 33-7423/2024, государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области предлагает министерству имущественных отношений Ярославской области организовать продажу с публичных торгов следующего имущества:

- жилое здание с кадастровым номером 76:20:010101:134 площадью 173,8 кв. м, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е - 1890-е годы, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д. 3,

- земельный участок площадью 328 +/- 6 с кадастровым номером 76:20:080427:6, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д. 3,

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 изъятых на основании решения суда объекта культурного наследия, направляем в Ваш адрес пакет документов в отношении изъятых имущества согласно приложению.

Приложение (в формате PDF):

Министерство
имущественных отношений
Ярославской области

2

1. Копия апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 24.10.2024 по делу № 33-7423/2024, с отметкой о вступлении решения в законную силу, всего на 11 л.

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.01.2025 на 6 л.

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.01.2025 на 6 л.

4. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 14.01.2025 № 4-В на 9 л.

5. Охранное обязательство с приказом о его утверждении, всего на 18 л.

6. Акт технического состояния от 05.02.2025 на 16 л.

7. Предложения о содержании технического задания для целей закупки услуг по оценке стоимости восстановительных работ или стоимости работ по сохранению изъятых имущества на 1 л.



И.о. руководителя службы

С.Н. Охничева

Субботина Елена Николаевна
8 (4852) 594 703

КОПИЯ

Судья Коновалова И.В.

Мотивированное определение изготовлено 29.10.2024г.

Дело № 33-7423/2024

УИД 76KS0013-02-2023-005686-11

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ярославль

Судебная коллегия по гражданским делам Ярославского областного суда в составе председательствующего Горюхова С.Ю., судей Семиконных Т.В., Пискуновой В.А. при секретаре судебного заседания Шавелевой К.П. рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Семиконных Т.В.

24 октября 2024 года гражданское дело по апелляционной жалобе Государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области на решение Рыбинского городского суда Ярославской области от 25 июня 2024 года, которым постановлено:

«Исковые требования Государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области (ИНН 7604281999) к Полукеву Руслану Николаевичу (инспорт 7805 М461152) оставить без удовлетворения».

Судебная коллегия

установила:

Государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области обратилась в суд с иском к Полукеву Р.Н. об изъятии объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, а также земельного участка с кадастровым номером 76:20:080427:6, расположенного по адресу: Ярославская обл., г.Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, с последующей продажей здания и земельного участка с публичных торгов в установленном законом порядке.

В обоснование требований указано, что приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 №3 на государственную охрану принят объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3. Объект включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Разное, на основании постановления главы администрации Ярославской области от 22.11.1993 №329 здание по данному адресу было включено в перечень выявленных объектов культурного наследия как «Дом Аксенова», 1830-е г.г., 1890-е г.г. Собственником данного объекта культурного наследия является Полукев Р.Н. В ЕГРН зарегистрированы ограничения права и обременения объекта недвижимости. В связи с наличием у здания статуса объекта культурного наследия письмом от 03.04.2017 №ИХ-43-0906/17 в адрес Полукева Р.Н. направлены требования к сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия, а также акт технического состояния объекта культурного наследия от 23.03.2017. Кроме того, 07.02.2018 в адрес собственника направлена копия приказа департамента от 06.02.2018 №3. Акт технического состояния от 23.03.2017 зафиксировал, что северный восточный угол здания обрушился, наблюдаются процессы перемещения оконных проемов, лопнувшие трещины, наиболее значительные на северном и западном фасадах. Структурный слой имеет многочисленные трещины и обрушения. Часть стен северного и восточного фасада обрушились. Состояние наружных стен неудовлетворительно. Наблюдается разрушение кирпичной кладки северо-восточного угла колода, на остальной части колода имеются утраты штукатурно-красочного слоя, разрушения кирпича и сколаживание раствора, следы намокания и подвода влаги. Значительная часть крыши обрушилась. Большая часть строения и обрешетки обрушилась. Имеются утраты отдельных

элементов деревянного двора. Столбные заполнения и остевые сокращались оконных проемов утрачены или требуют ремонта. Двери утрачены. При этом, актом технического состояния определен состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия и сроки проведения таких работ.

13.06.2018 департаментом архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Рыбинск выдано разрешение на проведение проектно-авторских работ на объекте культурного наследия. Акт приема-передачи проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия местного (муниципального) значения. Однако до настоящего времени собственником не организовано получение разрешения на проведение работ по сохранению указанного памятника истории и культуры. Акт осмотра от 24.11.2021, выданного должностным лицом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области установлено, что состояние здания с момента осмотра 23.03.2017 значительно ухудшилось. Более того, актом от 08.11.2023 с момента осмотра наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых-В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, отнесен к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. Собственник не организовал получение в уполномоченном органе разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. В результате бесхозяйственного содержания объекта культурного наследия грозит утрата не только ценным элементом части здания, но и объекту в целом.

Судом постановлено указанное решение, с которым не согласна Государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области.

В апелляционной жалобе ставится вопрос об отмене решения суда, принятии нового решения об удовлетворении исковых требований. Доводы жалобы сводятся к заправочному определению обстоятельств, имеющих значение для дела.

Проверив законность и обоснованность решения суда в пределах доводов жалобы, обсудив их, исследовав письменные материалы дела, заслушав представителя Государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области Буковичу М.С., поддержавшего доводы жалобы, представителя Полукева Р.Н. - Свиридова В.В., возражавшего против удовлетворения жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с п.1 ст. 33 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к предмету охраны), нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предпринятия других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятных воздействий окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Сохранение объекта культурного наследия – мир, 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, экспонатные, проектные и производственные работы, научные исследования, проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ (п.1 ст.40).

Собственник объекта культурного наследия обязан соблюдать требования закона к содержанию и использованию объектов культурного наследия, а также требования, установленные органами государственной власти (ст.47.1-47.6).

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 выполняет требований к сохранению

2

такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату или своего значения, а суд с иском об изъятии у собственника бесхозяйственного содержания объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия – в отношении объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, включенных в реестр объектов культурного наследия (п.1 ст. 54).

Из материалов дела следует, что Полухин Р.Н. является собственником жилого дома общей площадью 173,8 кв.м, кадастровый номер 76:20:010101:134 и земельного участка площадью 328 кв.м с кадастровым номером 76:20:080427:6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации жилого дома, расположенных по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3.

Приказом Департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 № 3 «О включении амвизанского объекта культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (имматериальной истории и культуры) народов Российской Федерации на основании акта государственной историко-культурной экспертизы от 18.08.2017 в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (имматериальной истории и культуры) народов Российской Федерации включен выявленный объект культурного наследия «Дом Ахенова», 1890-е годы, 1890-е годы (г. Рыбинск, Вознесенский пер. д.3), в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» - А.А. Ахенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы (г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3).

Актом технического состояния объекта культурного наследия местного (муниципального) значения от 23.03.2017г. определен перечень видов работ по сохранению объекта культурного наследия.

Письмом от 03.04.2017 № ИХ-43-0906/17 в адрес Полухина Р.Н. направлены требования и сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия, а также Акт технического состояния объекта культурного наследия от 23.03.2017г.

Однако, по результатам планового мероприятия по контролю за состоянием объекта культурного наследия 24.11.2021 составлен акт осмотра, в котором указано, что состояние здания с момента проведения систематического наблюдения 23.03.2017 значительно ухудшилось. Крыша, деревянные стены второго этажа, боковая часть кирпичной стены первого этажа северо-западного фасада, стеновые заполнения оконных и дверных проемов, а также деревянные пристройки у юго-восточного угла здания утрачены.

Обращаясь с настоящим иском в суд, истец ссылается на акт от 08.11.2023 № 5, согласно которому объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» - В.А. Ахенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы (г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3) отнесен к объектам культурного наследия находящимся в неудовлетворительном состоянии.

Суд, отклоняя в иске, признал во внимание доводы стороны ответчика о том, что с его стороны принимаются меры в целях сохранения объекта культурного наследия: в 2018г. ООО «МАН» по заказу Полухина Р.Н. изготовлен рабочий проект на противоаварийные работы; в марте 2018г. департаментом архитектуры и градостроительства администрации городского округа г. Рыбинск подготовлено заявление на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, 15.05.2019г. подполковник акт приема выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия; 08.02.2021г. департамент архитектуры и градостроительства составил проектную документацию на проведение работ по сохранению (реконструкции и приспособлению для современного использования) объекта культурного наследия, выданную ООО «МАН» по заказу Полухина Р.Н.; 13.03.2023г. ООО «Рыбинская городская электросеть» выдано уведомление о выполнении мероприятий по технологическому присоединению данного объекта; 23.08.2023г. между Полухиным Р.Н. и ООО «МАН» заключен договор № 2023/08/28 на выполнение реставрационных работ по современному использованию объекта культурного наследия. Срок: начало работ с момента переключения анализа и получения в органе охраны разрешения на производство работ; окончание – до полного завершения работ; 20.05.2024г. ООО «МАН» обратился в

департамент архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Рыбинск с заявлением о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта. Учитывая ухудшение состояния объекта, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что применение к объекту такой санкции, как изъятие объекта культурного наследия является чрезмерным и отказал в удовлетворении иска.

С выводов суда судья коллегия согласиться не может, так как с несоответствующим обстоятельствам дела.

Из материалов дела следует, что с момента начала осуществления полномочий собственника объекта культурного наследия ответчик не предпринимал надлежащих мер по его сохранению.

Согласно Акта государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 08.11.2021г., спорный объект изначально являлся двухэтажным зданием (первый этаж кирпичный, второй деревянный). На момент осмотра сохранности только конструкции стен первого этажа.

При этом уже на момент осмотра от 24.11.2021г. (Акт осмотра – т.1 л.53-59) состояние здания с момента систематического наблюдения, проведенного в отношении указанного объекта культурного наследия 23.03.2017г. значительно ухудшилось. Крыша, перекрытия, деревянные стены второго этажа, боковая часть кирпичной стены первого этажа северо-западного фасада, стеновые заполнения оконных и дверных проемов, а также деревянные пристройки, расположенные у юго-восточного угла здания, а период с 20.03.2017г. утрачены.

Согласно имеющимся фотоматериалам, с 2017года произошло более чем значительное разрушение объекта культурного наследия (т.1 л.61), собственник не предпринимал необходимых мер к сохранению объекта.

Те действия, на которые ссылался ответчик в суде первой инстанции нельзя считать достаточными и подтверждающими намерение собственника проводить реставрационные работы.

Так, согласно ответа Департамента архитектуры и градостроительства Администрации городского округа г. Рыбинск Ярославской области, заказанного ООО «МАН» о выдаче разрешения на проведение работ по реставрации и приспособлению для современного использования здания – объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» - В.А. Ахенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенные по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, рассмотрено, в принятое решение об отказе в выдаче разрешения на проведение работ.

Мотивами для отказа в выдаче разрешения на проведение работ послужили следующие: разработанный проектной документацией ООО «МАН» предусматривается изменение параметров объекта: увеличение общей площади здания, увеличение (площади, объема) за счет внутренней перепланировки, а также замена и усиление несущих строительных конструкций объекта (стен, перекрытий, фундаментов, стропильной системы крыши). Также работы относятся к работам, затрагивающим конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, что в соответствии с ч.1 ст. 45 требует наличия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного контроля (надзора) в области охраны объектов культурного наследия. Кроме того, в заявлении о выдаче разрешения на проведение работ не указано срок проведения работ. Проектные материалы не содержат рабочей научно-проектной документации, рабочих чертежей и смет на выполнение производственных работ, подготовка которых предусмотрена заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.03.2018 № 1, выданной Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Рыбинск. Дополнительно указано, что не представлено согласование раздела меры по обеспечению сохранности указанного объекта культурного наследия с региональным органом охраны объектов культурного наследия в соответствии с ч.3 ст. 26 Федерального закона № 73-ФЗ, а также не представлен акт

государственной историко-культурной экспертизы на раздел об обеспечении сохранности рассматриваемого объекта культурного наследия, подготовка которого предусмотрена статьей 28.29 Федерального закона № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр.

Судья коллегия считает, что при таких обстоятельствах имеются достаточные основания полагать, что объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» - В.А. Ахенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенные по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, будет в дальнейшем разрушен. Собственником не предпринято надлежащих мер для сохранения объекта культурного наследия. Исходя из текста договора № 23.08.2023 № 2023/08/28, заключенного между Полухиным Р.Н. и ООО «МАН» следует, что на начало производства работ, их их окончание не имеют конкретной даты. Доводы ответчика о том, что с таким условием, в рамках договора может не исполняться неопределенное время, заслуживают внимания.

Воле того, судья коллегия отмечает, что на момент обращения истца в суд с настоящим требованием об изъятии объекта культурного наследия не было организовано своевременное получение разрешения на производство работ по сохранению объекта культурного наследия. Обращение в уполномоченный орган за соответствующим разрешением последовало уже после того, как были предъявлены исковые требования. Поскольку такие меры приняты только после предъявления исковых требований, действия ответчика не свидетельствуют о длительном и системном характере проводимых работ по сохранению объекта культурного наследия.

В соответствии со ст. 240 КЗ РФ в случаях, когда сохранение культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и парковым государственным, бесхозяйственным культурным ценностям, угрожает утратой или своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

Судья коллегия считает, что истец не выполнит требования по содержанию и сохранению принадлежащего ему на праве собственности объекта культурного наследия, вследствие чего объект разрушится, утрачивает свое историческое и культурное значение, а鉴于 с чем судья коллегия приходит к выводу о наличии оснований для изъятия спорного здания с последующей его продажи с публичных торгов.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судья коллегия

определяет:

Решение Рыбинского городского суда Ярославской области от 25 июня 2024 года отменить. Принять по делу новое решение.

Исковые требования Государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области (ИНН 7604281999) к Полухину Руслану Николаевичу (паспорт 7805 № 461152) удовлетворить.

Изъять у Полухина Руслана Николаевича объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» - В.А. Ахенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, кадастровый номер 76:20:010101:134; земельный участок площадью 328 кв.м, с кадастровым номером 76:20:080427:6, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, с последующей продажей здания и земельного участка с публичных торгов в установленном законом порядке.

Председательствующий

Судья



КОПИЯ

Дело №2-2542/2024,
76RS04-13-02-2023-005686-11
Мотивированное решение изготовлено 28.06.2024

РЕШЕНИЕ

Имени Российской Федерации

г. Рыбинск

«25» июня 2024 г.

Рыбинский городской суд Ярославской области в составе: председательствующего судьи Копыловой И.В., при секретаре Солнковой Н.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области к Полухину Руслану Николаевичу об изъятии объекта культурного наследия,

установил:

Государственная служба охраны объектов культурного наследия Ярославской области обратилась в суд с иском к Полухину Р.Н. об изъятии объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» - В.А. Ахенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенные по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, а также земельного участка с кадастровым номером 76:20:080427:6, расположенного по адресу: Ярославская обл., г.Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, с последующей продажей здания и земельного участка с публичных торгов в установленном законом порядке.

В обоснование требований указано, что приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 №3 на государственную охрану принят объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» - В.А. Ахенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3. Объект включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (имматериальной истории и культуры) народов Российской Федерации. Ранее, на основании постановления Главного государственного архивного управления при Президенте Российской Федерации от 22.11.1993 №3229 здание по данному адресу было включено в перечень выявленных объектов культурного наследия как «Дом Ахенова», 1830-е г.г., 1890-е г.г. Собственником данного объекта культурного наследия является Полухин Р.Н. В ЕГРН зарегистрированы ограничения права и обременения объекта недвижимости. В связи с наличием у здания статуса объекта культурного наследия письмом от 03.04.2017 №ИХ-43-0906/17 в адрес Полухина Р.Н. направлены требования и сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия, а также акт технического состояния объекта культурного наследия от 23.03.2017. Кроме того, 07.02.2018 в адрес собственника направлена копия приказа департамента от 06.02.2018 №3. Акт технического состояния от 23.03.2017 зафиксировано, что северо-восточный угол здания обрушился, наблюдаются провалы перекрытия оконных проемов, диагональные трещины, наиболее значительные на северном и западном фасадах. Штукатурный слой имеет многочисленные трещины и обрушения. Часть стен северного и восточного фасадов обрушилась. Состояние наружных стен неудовлетворительное. Наблюдается разрушение кирпичной кладки северо-восточного угла докола, на оставшейся части кровли имеются утраты штукатурно-красочного слоя, разрушения кирпича и связующего раствора, слезы кирпича и подсыпания извести. Значительная часть крыши обрушилась. Большая часть стропил и обрешетки обрушилась. Нынешнее состояние отдельных элементов деревянного каркаса. Стоявшие заполнения и остекление сохранившихся оконных проемов утрачены или требуют ремонта. Двери утрачены. При этом, актом технического состояния определены состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия и сроки проведения таких работ.

13.06.2018 департаментом архитектуры и градостроительства администрации городского округа Рыбинск выдано разрешение на проведение проектно-исследовательских работ на объекте культурного наследия. Акт приема проектно-исследовательских работ оформлен 15.05.2019. Письмом департамента архитектуры и градостроительства администрации городского округа Рыбинск согласована проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия местного (муниципального) значения. Однако до настоящего времени собственником не организовано получение разрешения на проведение работ по сохранению указанного памятника истории и культуры. Акт осмотра от 24.11.2021, выполненный должностным лицом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области установлен, что состояние здания с момента осмотра 23.03.2017 значительно ухудшилось. Более того, актом от 08.11.2021 объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» В.А. Аксенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3, отнесен к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. Собственник не организовано получение в уполномоченном органе разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. В результате бесхозяйственного содержания объекта культурного наследия грозит утрата не только ценным элементом части здания, но и объекту в целом.

Представитель истца по доверенности Булдаков М.С. в судебном заседании требования подтвердил.

Ответчик Полкуев Р.Н. в судебном заседании не явился, направил представителя.

Представитель ответчика по доверенности Сырнов В.В. в судебном заседании искские требования не признал. пояснил, что ответчик заключил с ООО «МАН» договор на выполнение реставрации объекта культурного наследия, его исполнение требует значительного времени. 20.05.2024 лица организации обратились с заявлением о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта. полагаю, что государственная служба охраны должна способствовать сохранению объекту культурного наследия.

Представитель третьего лица ООО «МАН» в судебном заседании не явился, просил об отложении судебного заседания в связи с занятостью в других делах, рассматриваемых в Арбитражном суде Ярославской области, Арбитражном суде Волгоградской области.

В соответствии с ч.2, 3 ст.167 ГПК РФ в случае, если лица, участвующие в деле, извещены о времени и месте судебного заседания, суд отказывает разбирательство дела в случае признания причин их неявились уважительными. Суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

Учитывая, что доказательства наличия представительства третьего лица в акте судебного заседания не представлено, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие третьего лица.

Представители третьих лиц Министерства жилищных отношений Ярославской области, администрации городского округа Рыбинск, департамента архитектуры и градостроительства в судебном заседании не явились, о времени и месте судебного заседания извещены.

Представитель третьего лица Управления Росреестра в судебном заседании не явился, просил о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Вступая в судебное заседание истца, представитель ответчика, исследова письменные материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

Время доказывания обстоятельств, на которых основаны искские требования и возражения, лежит на истце и ответчике по делу.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

2

Представленные истцом и исследованные в судебном заседании доказательства позволяют суду сделать вывод о наличии обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела.

В соответствии со ст.340 ГК РФ в случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, безосновательно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем наложения государственного или иного залога.

В силу provisions Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в Российской Федерации гарантируется сохранность объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в интересах настоящего и будущего поколений на территории Российской Федерации. Государственная охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) является одной из приоритетных задач органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Согласно п.1 ст. 33 ФЗ №73-ФЗ объекты культурного наследия, включенные в реестр, подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к его предмету охраны, нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предоставления других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Сохранение объектов культурного наследия - мерило, направленное на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объектов культурного наследия, предусматривающее консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объектов культурного наследия для современного использования и включение в себе научно-исследовательские, изыскательские, проектные и проектно-исполнительные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ (п.1 ст.40).

В силу п.1 ст.45 ФЗ № 73-ФЗ работы по сохранению объектов культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, изданных органами охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 1 настоящей статьи, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного контроля (надзора) в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия затрагиваются исторические и другие характеристики значимости и целостности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной комиссии проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного контроля (надзора) в области охраны объектов культурного наследия.

Согласно ст.ст. 47.1-47.6 ФЗ № 73-ФЗ собственник объекта культурного наследия обязан соблюдать требования закона к содержанию и использованию объектов культурного наследия, а также требования, установленные охранным обязательством.

3

Пунктами 1,2 статьи 48 ФЗ № 73-ФЗ установлено, что объекты культурного наследия независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если иной порядок не установлен федеральным законом.

Объекты здания, расположенные и расположенные объектом культурного наследия, включенного в реестр, и выявленного объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

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 выполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие 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, обращаются региональный орган охраны объектов культурного наследия - в отношении объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия (п.1 ст.54).

В судебном заседании установлено, что Полкуев Р.Н. является собственником жилого дома общей площадью 175,8 кв.м., кадастровый номер 76:20:0040101:134 и земельного участка площадью 328 кв.м. с кадастровым номером 76:20:004027:6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, г.Рыбинск пер. Вознесенский, д.3 (д.21-40).

Приказом Департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 №3 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» на основании акта государственной историко-культурной экспертизы от 18.08.2017 в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации включен выявленный объект культурного наследия «Дом Аксенова», 1830-е годы, 1890-е годы (г. Рыбинск, Вознесенский пер., д.3), в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых» В.А. Аксенова, начало XIX века, 1880-е-1890-е годы, (г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д.3); утверждены границы территории объекта культурного наследия и предмет охраны объекта культурного наследия, которыми являются:

- конпозиционные особенности здания, участвующего в формировании разреженной линии застройки Вознесенского переулка;
- историческая объемно-пространственная композиция прямоугольного, близкого к квадрату в плане двухэтажного до «звездчатой» плана;
- трехэтажная форма исторической прямой крыши с вальмой над левым (северным) фасадом;
- местоположение, габариты, конфигурация и оформление исторических входов и оконных проемов на левом и боковом западном фасадах, в том числе заоконных; прямоугольная форма, свободное (не осевое) расположение;
- капитальные стены первого этажа из красного глиняного кирпича размером 25,5 (26) х 10,5 (11; 11,5) х 6,5 (7; 7,5) см, сложенные способом цепной и крестовой кладки;
- исторические композиции и архитектурно-художественное оформление первого этажа лицевого и бокового западного фасадов, в том числе профилированный карниз с завершением этажа;
- композиция и архитектурно-художественное оформление второго этажа лицевого и бокового западного фасадов, в том числе:

4

-«ликоновый» пояс, состоящий из ряда вертикальных пилястр с заостренными концами и небольшим треугольным проемом по сторонам в центре пилястры, образующим в ряду пилястр небольшие ромбы, и прямоугольных горизонтальных профилированных накладных филенок под окнами, отделенных от ряда пилястр короткими широкими накладками на вертикали; осяевых боковых с подтеплыми боковыми гранями и упрощенной накладкой - разрывной профилированной пилястры, ограничивающей пояс сверху;

-«реставрационные» пилястры окон второго этажа, состоящие из узких боковых с подтеплыми боковыми гранями, «бриллиантовых» накладок в верхней части, над которыми расположены фронтальные и боковые фигурные крошечные, поддерживающие профилированный карниз-перемычку в основании нащелья;

- завершение из прямоугольной балки с «бриллиантовыми» накладками на верхних углах и узкой прямоугольной горизонтальной филенкой между ними и трапециевидной с «пальцами» с трапециевидной вальмой завершения, отделенной от балки нащелья тонкой профилированной доской;

- пилястры на торцах перерубов с гладкими балками, с подтеплыми боковыми гранями, на уровне подоконного пояса, прямоугольные горизонтальные пилястры «бриллиантового» руста над бокой, узкой филенкой, завершенной складом примыкающего руста на стене с подтеплыми боковыми гранями, и вальмой с формой прямого угла сандрица на четырех фигурных крошечных, двумя фронтальными и двумя боковыми;

- в завершение пилястры прямоугольные нащелья с двумя «бриллиантовыми» накладками на верхних углах и трапециевидной с «пальцами» завершением, обращенным широким основанием вниз, выделенным профилированной доской, с центральной трапециевидной филенкой; накладной ажурной резьбы фриз над венчающим карнизом здания из вертикальных разномыльных «черепиц», центральная пилястра из последовательно расположенных круглых, арестованных и «черепиц» разного размера с «орестом», и фигурно вырезанными сторонами, образующими с центральной осью четырехугольный бутон в нижней части, обращенный вниз;

- ажурный резной подпор на вынос профилированного карниза с рустом из крагута с нижней перемычкой и вальмой в нее на перемычке шестнадцатой звезды с круглым орнаментом в центре с «капелем»-выступом аркатуры и основании звезды под перемычкой и заоконным арестом с круглым орнаментом в левом аркатуры;

- исторический характер обработки фасадной поверхности первого этажа лицевого (северного) фасада (уточняется методами научной реставрации); характер обработки фасадной поверхности первого этажа бокового (западного) фасада - натуральные поверхности из кирпича; характер обработки фасадной поверхности второго этажа - горизонтальная тесовая обшивка;

- историческая планировка в капитальных стенах: на обоих этажах капитальными стенами выделены коридор, параллельный лицевому фасаду (д.д.12-17).

Актом технического состояния объекта культурного наследия местного (муниципального) значения от 23.03.2017 определены перечень видов работ по сохранению объекта культурного наследия: проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в порядке, предусмотренном ст.45 ФЗ от 25.06.2002 №73-ФЗ (д.д.45-50).

Письмом от 03.04.2017 №ИХ-43/09/17 в адрес Полкуева Р.Н. направлены требования к содержанию, содержанию и использованию объекта культурного наследия, а также акт технического состояния объекта культурного наследия от 23.03.2017 (д.д.43-44).

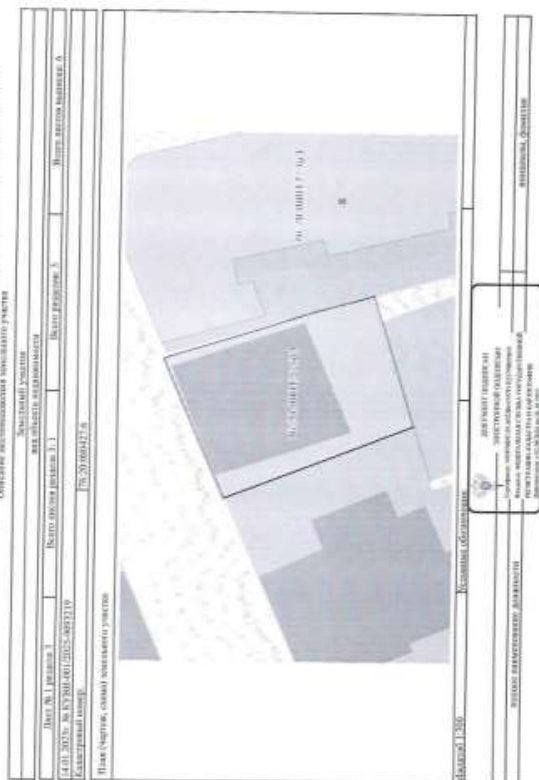
Сведения об ограничениях занесены в ЕГРН. По результатам планового мониторинга от 20.03.2017 по контролю за состоянием объекта культурного наследия 24.11.2021 составлен акт осмотра, в котором указано, что состояние здания с момента экспертизы, деревянные стены второго этажа, боковая часть кирпичной стены первого этажа, север-западного фасада, стальные заполнения оконных и дверных проемов, а также деревянные пристройки у юго-восточного угла здания утрачены (д.д.53-59).

5

[illegible]

Томский округ муниципальное образование «Томский район»				Лист 4
№ п/п	№ п/п, дата	Вид участия участника 2, 4	Итого участие 3	Всего участие включая 6
1	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
2	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
3	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
4	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
5	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
6	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
7	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
8	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
9	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
10	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
11	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
12	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
13	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
14	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
15	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
16	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
17	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
18	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
19	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
20	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
21	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
22	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
23	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
24	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
25	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
26	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
27	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
28	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
29	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
30	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
31	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
32	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
33	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
34	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
35	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
36	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
37	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
38	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
39	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
40	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
41	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
42	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
43	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
44	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
45	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
46	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
47	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
48	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
49	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№ 20-0004576	
50	14.11.2024	№ КУИИ-ИП/2024-4605/19	№	

[illegible][illegible][illegible]



ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кимосольская ул., д. 12,
г. Ярославль, 150999
Телефон (4852) 59-42-92
Факс (4852) 59-47-02
e-mail: gnookn@yarregion.ru
<http://yarregion.ru/depts/gnookn>
ОГРН 1157627011630,
ИНН / КПП 7604281999 / 76040100

14.01.2025 № 4-8

Выписка
из единого государственного реестра объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

1.	Регистрационный номер объекта культурного наследия	761811322620004
2.	Наименование объекта культурного наследия	Дом Первоначальных - В.А. Аксёнова
3.	Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестройки) объекта культурного наследия и (или) даты связанных с ним исторических событий	начало XIX века, 1880-е - 1890-е гг.
4.	Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	Ярославская область, г. Рыбинск, Вотинский пер., д. 3
5.	Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Местного (муниципального) значения
6.	Вид объекта культурного наследия	Памятник
7.	Является ли объект археологическим наследием	Нет
8.	Сведения об охроне памятника в составе ансамбля или перечесть памятников, расположенных в границах территории	Объект культурного наследия не входит в состав ансамбля, не является ансамблем или достопримечательным местом

	ансбле 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 об исключении объекта культурного наследия из единой государственной 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 об исключении объекта культурного наследия из единой государственной реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Приказ департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 № 3
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 06.02.2018 № 3
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 культурного наследия	Утверждены решением исполнительного комитета Ярославского областного Совета народных депутатов от 10.08.1990 № 256 «Об утверждении охраняемых памятников истории и культуры города Рыбинска»
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	Объект культурного наследия расположен вне защитных зон объектов культурного наследия
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 06.02.2018 № 3

Приложение: 6 л. в 1 экз.

И.о. руководителя службы

С.Н. Охипцева

Морозова Анна Николаевна
(4852) 59-47-70



**ДЕПАРТАМЕНТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 06.08.2018 № 5
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 (памятников 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 18.08.2017

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 Аксенова», 1830-е годы, 1890-е годы (г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3), в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых – В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы (г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3).

2. Утвердить прилагаемое:

- границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых – В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы (г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3);

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом департамента
охраны объектов
культурного наследия
Ярославской области
от 06.08.2018 № 5

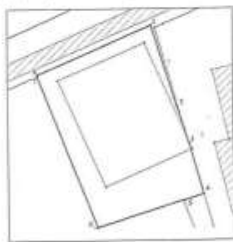
ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ

объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
«Дом Перовых – В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы
(г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3)

1. Описание границ территории объекта культурного наследия.

Границы территории объекта культурного наследия проходят по границам земельного участка с кадастровым номером 76:26:080427:6 от точки 1 через точки 2 и 3 до точки 4 на юго-юго-восток, далее через точку 5 до точки 6 на запад-юго-запад, далее через точку 7 до точки 8 на северо-северо-запад, далее до точки 1 на восток-северо-восток.

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 г. Рыбинска)	
	X	Y
1	2	3
1	-70,94	-188,27
2	-81,44	-185,03
3	-86,11	-183,51
4	-92,7	-181,7

2

- предмет охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых – В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы (г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3).

3. Контроль за исполнением приказа возложить на начальника отдела учета объектов культурного наследия департамента Быхова О.Г.

4. Приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Директор департамента

Д.А. Турбин

2

1	2	3
5	-93,5	-184,3
6	-96,87	-195,21
7	-77,43	-202,7
8	-77,29	-202,76
1	-70,94	-188,27

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 объектов культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объектов 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, иных хозяйственной деятельности, 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, малоземельных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия и (или) его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

- установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы;

- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих эстетические 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 06.02.2025 № 9

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ

объекты культурного наследия местного (муниципального) значения
«Дом Перовых – В.А. Аксёнова», начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы
(г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3)

Предметом охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых – В.А. Аксёнова», начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы (г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3), являются:

- композиционные особенности здания, участвующего в формировании разрывной линии застройки Вознесенского переулка;
- историческая объёмно-пространственная композиция прямоугольного, близкого к квадрату в плане двухэтажного со «светёлкой» здания;
- трёхскатная форма исторической крыши с низовой над лицевым (северным) фасадом;
- местоположение, габариты, конфигурация и оформление исторических входов и оконных проёмов на лицевом и боковом западном фасадах, в том числе заложения: прямоугольная форма, свободное (не осевое) расположение;
- капитальные стены первого этажа из красного глиняного кирпича размером 25,5 (26) × 10,5 (11; 11,5) × 6,5 (7; 7,5) см, сложенные способом шпатель и кирпичной кладки;
- исторические композиции и архитектурно-художественное оформление первого этажа лицевого и бокового западного фасадов, в том числе профилированный карниз в завершении этажа;
- композиция и архитектурно-художественное оформление второго этажа лицевого и бокового западного фасада, в том числе: подоконный пояс, состоящий из ряда вертикальных планок с заострёнными концами и небольшими треугольными прорезами по сторонам в центре планки, образующими в ряду планок небольшие ромбы, и прямоугольных горизонтальных профилированных накладных филенок под окнами, отделённых от ряда планок короткими широкими пятачками на вертикалях оконных боковин с подёсанными боковыми гранями и упрощённой капиталью – раскреповкой подоконной профилированной тиги, ограничивающей пояс сверху;

2

трёхсторонние наличники окон второго этажа, состоящие из узких боковин с подёсанными боковыми гранями, «бриллиантовыми» квадратами в верхней части, над которыми расположены фронтальные и боковые фигурные крошечные, поддерживающие профилированный карниз-перемычку в основании наверху;

наверху из прямоугольной бивы с «бриллиантовыми» квадратами на верхних углах и узкой прямоугольной горизонтальной филенкой между ними и трапециевидного с «плетенками» с трапециевидной выемкой завершения, отделённого от бивы завершающей тонкой профилированной доской;

нишасты на торцах перерубов с гладкими базами, с подёсанными боковыми гранями, на уровне подоконного пояса, прямоугольным горизонтальным «бриллиантовым» рустом над базой, удлиненной филенкой, заделанной квадратом призматического руста на стволе с подёсанными боковыми гранями, и капиталью в форме прямого узкого сафрана на четырёх фигурных крошечных, двумя фронтальными и двумя боковыми;

в завершении нишасты прямоугольное завершение с двумя «бриллиантовыми» квадратами на верхних углах и трапециевидными с «плетенками» завершения, обрамленными широкими основанием выемки, выделением профилированной доски, с центральной трапециевидной же выемкой; накладной ажурной резьбы фриз под венчающим карнизом здания из вертикальных планок со встречными выгнутыми S-образными завитками в верхней части, образующими разомкнутые «червики», центральной цепочкой из последовательно расположенных круглых, крестообразных и «червоных» разного размера отверстий, и фигурно вывернутыми сторонами, образующими с центральной осью четырехлепестковый бутон в нижней части, обращённый вниз;

- ажурный резной подзор на выносе профилированного карниза с рельефом из архитектуры с нижней перемычкой и полешковой в нём на перемычке шестиплощечной звёзды с круглыми отверстиями в центре с «плетенками» выступами архитектуры и основания звёзды под перемычкой и лицевым вырезом с круглыми отверстиями в пазах архитектуры;

- исторический характер обработки фасадной поверхности первого этажа лицевого (северного) фасада (уточняется методами научной реставрации); характер обработки фасадной поверхности первого этажа бокового (западного) фасада – оштукатуренные поверхности наружных стен; характер обработки фасадной поверхности второго этажа – горизонтальная тесовая обшивка;

- историческая планировка в капитальных стенах: на обоих этажах капитальными стенами выделен коридор, параллельный лицевому фасаду.



ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 20.02.2025 № 16
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 Перовых – В.А. Аксёнова», начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2. Контроль за исполнением приказа возлагаю на заместителя руководителя службы Е.Н. Субботину.

3. Приказ вступает в силу с момента подписания.

И.о. руководителя службы
М.П.

С.Н. Охонцева

УТВЕРЖДЕНО
приказом государственной службы
охраны объектов культурного наследия
Ярославской области
от 20.02.2025 № 16

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 Перовых – В.А. Аксёнова»,
начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы

(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	2	6	2	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 ☐
(объект отмечен знаком "У")

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
(обязательно отметить знаком "У")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐ памятник ☐ ансамбль

(далее - заявление).

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 местонахождения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул. _____ д. _____ корп. и (или) стр. _____

кадастровый номер (при наличии): _____

(описание местонахождения)

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 информации 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 местонахождение	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 intended 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 структуру, 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;

требования не установлены

указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадные масла):

под склады и объекты производства сырьевых и стигососных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фонд, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паразитозообразные 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 химических веществ;

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающей, 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 в случае,

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;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудования с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначенных для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадные масла):

под склады и объекты производства сырьевых и стигососных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фонд, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паразитозообразные 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 химических 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 незамедлительно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противопавильные 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 в видах хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

Не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудования с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначенных для осуществления и (или) обеспечения

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 установлены

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 окружающую среду 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 Госорганы в течение 15 календарных дней.

7.4. Проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия осуществляется физическими лицами, являющимися 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,
утвержденному приказом
государственной службы охраны
объектов культурного наследия
Ярославской области
от 20.02.2025 № 16

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия

№ п/п	Состав работ по сохранению объекта культурного наследия	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
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 течение 10 месяцев с даты заключения договора купли - продажи объекта культурного наследия	Акт технического состояния от 05.02.2025
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	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	

проектной документации		
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», 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		
3.1	Обращение за получением задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (проведение работ по	не позднее 15 дней с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия

	реставрации и приспособлению к современному использованию)	
3.2	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
3.3	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	в течение 9 месяцев с даты получения разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия, но не позднее

	(проведение работ по реставрации приспособленно современному использованию)	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 современному использованию), 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	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»	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	
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	в течение 1 года 6 месяцев с даты	

	культурного наследия	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 государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области

С.А. Савичев

К.А. Савичев

Заместитель руководителя государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области

В.П. Есина

В.П. Есина

Приложение 2
к охранному обязательству,
утвержденному приказом
государственной службы
охраны объектов культурного
наследия Ярославской области
от 20.02.2025 № 16

ТРЕБОВАНИЯ
к обеспечению доступа граждан Российской Федерации,
иностранцев и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1.	В сроки и время, установленные собственником (пользователем) объекта культурного наследия.	Акт технического состояния от 05.02.2025

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 4

7 6 1 8 1 1 3 2 2 6 2 0 0 0 4

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

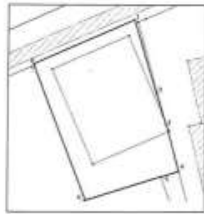
ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



11 - 07 - 2017

Дата съемки (число, месяц, год)

2 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия Дом Первых – В.А. Аксёнова 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 начало XIX века, 1880-е – 1890-е гг. 3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия <table border="1"> <tr> <td>Федерального значения</td> <td>Регионального значения</td> <td>Местного (муниципального) значения</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>+</td> </tr> </table> 4. Сведения о виде объекта культурного наследия <table border="1"> <tr> <td>Памятник</td> <td>Ансамбль</td> <td>Достопримечательное место</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> 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 06.02.2018 № 3 6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта) Ярославская область, г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения			+	Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место	+			3 Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 № 3. 1. Схема границы территории объекта культурного наследия.  2. Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия в местной системе координат (МСК). <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">Номер характерной (поворотной) точки</th> <th colspan="2">Координаты характерных (поворотных) точек (местная система координат г. Рыбинска)</th> </tr> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>-70,94</td> <td>-188,27</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-81,44</td> <td>-185,03</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-86,11</td> <td>-183,51</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>-92,7</td> <td>-181,7</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>-93,5</td> <td>-182,5</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>-96,87</td> <td>-185,21</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>-99,45</td> <td>-202,7</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>-97,29</td> <td>-202,76</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>-70,94</td> <td>-188,27</td> </tr> </table> 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 № 3. Предметом охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых – В.А. Аксёнова», начало XIX века, 1880-е – 1890-е годы (г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3), являются: - композиционные особенности здания, участвующего в формировании разрешенной линии застройки Вознесенского переулка; - историческая объемно-пространственная композиция прямоугольного, близкого к квадрату в плане двухэтажного со «светелкой» здания; - трехскатная форма исторической кровли с вальмой над лестницей (северным) фасадом; - местовозрождение, габариты, конфигурация и оформление исторических входных и оконных проемов на первом и боковом западном фасадах, в том числе заложенных: прямоугольная форма, свободное (на основе) расположение; - капитальные стены первого этажа из красного глиняного кирпича размером 25,5 (26) ×	Номер характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек (местная система координат г. Рыбинска)		X	Y	1	-70,94	-188,27	2	-81,44	-185,03	3	-86,11	-183,51	4	-92,7	-181,7	5	-93,5	-182,5	6	-96,87	-185,21	7	-99,45	-202,7	8	-97,29	-202,76	1	-70,94	-188,27
Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения																																											
		+																																											
Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место																																											
+																																													
Номер характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек (местная система координат г. Рыбинска)																																												
	X	Y																																											
1	-70,94	-188,27																																											
2	-81,44	-185,03																																											
3	-86,11	-183,51																																											
4	-92,7	-181,7																																											
5	-93,5	-182,5																																											
6	-96,87	-185,21																																											
7	-99,45	-202,7																																											
8	-97,29	-202,76																																											
1	-70,94	-188,27																																											
4 10,5 (11; 11,5) × 6,5 (7; 7,5) см, сложенные способом цепной и крестовой кладки; - историческая композиция и архитектурно-художественное оформление первого этажа лицевого и бокового западного фасадов, в том числе профилированный карниз в завершении этажа; - композиция и архитектурно-художественное оформление второго этажа лицевого и бокового западного фасадов, в том числе: - подоконный пояс, состоящий из ряда вертикальных плашек с заостренными концами и небольшими треугольными прорезами по сторонам в центре плашки, образующими в ряду плашек небольшие ромбы, и прямоугольных горизонтальных профилированных накладных филёнок под окнами, отделённых от ряда плашек короткими широкими планками на вертикалях оконных боковин с подбёсанными боковыми гранями и угловыми капителями – раскреповкой подоконной профилированной тяги, ограничивающей пояс сверху; - трёхстороннее наличие окон второго этажа, состоящие из узких боковин с подбёсанными боковыми гранями, «бриллиантового» квадрата в верхней части, над которыми расположены фронтальные и боковые фигурные кронштейны, поддерживающие профилированный карниз-перекрытие в основании шатра; - намерение из прямоугольной базы с «бриллиантовым» квадратом на верхних углах и узкой прямоугольной горизонтальной филёной между ними и трапециевидной с «плетенками» с трапециевидной выемкой в завершении, отделённого от базы широким тонким профилированным доской; - планшеты на торцах перерубов с гладкими базами, с подбёсанными боковыми гранями, на уровне подоконного пояса, прямоугольным горизонтальным квадратом «бриллиантового» руста над базой, удлинённой филёной, заполненной квадратом призматического руста на стволе с подбёсанными боковыми гранями, и капителью в форме прямого узкого цилиндра на четырёх фигурных кронштейнах, двумя фронтальными и двумя боковыми; - в завершении планшеты прямоугольное навершие с двумя «бриллиантовыми» квадратами на верхних углах и трапециевидным с «плетенками» завершением, обращенным широким основанием вниз, выделенным профилированной доской, с центральной трапециевидной же выемкой; накладной ажурной резьбы фриз под венчающим карнизом здания из вертикальных плашек со встречными выгнутыми S-образными завитками в верхней части, образующими раскреповку «черешни», центральный шпичок из последовательно расположенных кружков, арестованных и «черешней» разного размера отверстий, и фигурно выбранными сторонами, образующими с центральной осью четырёхскатный бутон в нижней части, обрубленный низ; - ажурный резной подпор на вылете профилированного карниза с растормом из аркатуры с нижней перемычкой и помещённой в неё на перемычке шестигранной табличке с круглым отверстием в центре с «каплями»-выступами аркатуры и основания звезды под перемычкой и линеобразным вырезом с круглым отверстием в пазах аркатуры; - исторический характер обработки фасадной поверхности первого этажа лицевого (северного) фасада (уточняется методами научной реставрации); характер обработки фасадной поверхности первого этажа бокового (западного) фасада – оштукатуренные поверхности наружных стен; характер обработки фасадной поверхности второго этажа – горизонтальная тесовая обшивка; - историческая планировка в капитальных стенах: на обоих этажах капитальными стенами выделен коридор, параллельный лицевому фасаду. 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 информации о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия Утверждены решением исполнительного комитета Ярославского областного Совета народных депутатов от 10.08.1990 № 256 «Об утверждении охраняемых зон памятников истории и культуры города Рыбинска»	5 Всего в паспорте листов 5 Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия <table border="1"> <tr> <td>Консультант отдела разрешительной документации и учета объектов культурного наследия государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области</td> <td>  </td> <td>А.И. Морозова</td> </tr> <tr> <td>должность</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table> 19 · 02 · 2025 Дата оформления паспорта (число, месяц, год)	Консультант отдела разрешительной документации и учета объектов культурного наследия государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области		А.И. Морозова	должность	подпись	инициалы, фамилия																																						
Консультант отдела разрешительной документации и учета объектов культурного наследия государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области		А.И. Морозова																																											
должность	подпись	инициалы, фамилия																																											

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ **объекта культурного наследия местного (муниципального) значения**

«05» февраля 2025 г.

г. Рыбинск

Заместителем начальника отдела градостроительного развития территорий и подготовки разрешительной документации Департамента архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области – Петуховой Оксаной Олеговной, составлен настоящий акт о произведенном техническом осмотре объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых – В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е - 1890-е годы, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3.

Объект принят на государственную охрану в соответствии с Постановлением Главы Администрации Ярославской области от 22.11.1993 № 329; приказом Департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 № 3.

Границы территории и предмет охраны объекта утверждены приказом департамента охраны объектов культурного наследия Ярославской области от 06.02.2018 № 3.

I. Общие сведения об объекте

1.1. Общее состояние объекта:

Краткие исторические сведения
Дом № 3 по Вознесенскому переулку занесен в список охраняемых памятников архитектуры. А в 50-х годах XIX века здесь было имение, которым владела вдова Александр в Михайла Первых. У них был каменный одноэтажный дом и деревянный флигель во дворе.
В 1870 году его купил Василий Алексеевич Аксенов. На доме он надстроил деревянный второй этаж, рядом выстроил еще одно двухэтажное каменное здание: а во дворе – пеккарню, амбар, прачечную.
Окна дома № 3 украшены разными наличниками, геометрическим орнаментом. Вдоль всей крыши также шла резьба, выполнявшая кружево. Первый и второй этажи разделял красивый деревянный пояс. В начале двадцатого столетия Василий Алексеевич украсил первый этаж цветными изразцами, которые изготавливались на принадлежащем ему заводе. Словом, благодаря стараниям хозяина, дом выглядел как сказочный терем.
К сожалению, жизнь самого Аксенова оказалась совсем не сказочной. Родился он в мелкой рыбной семье. Образование получил домашнее. В 1880 году, уже будучи купцом, выстроил в деревне Никольское (Аксеново) Понфиловской волости завод по изготовлению изразцов, которые по своему качеству не имели равных в России. И к 90-м годам они были отмечены 3 медалями, одна из которых – золотая.
В 1900 году на всемирной торговой выставке Василий Алексеевич демонстрировал изразцовую русскую печь, удостоенную специальной премии. Через три года на сельскохозяйственной и кустарной промышленной выставке Северного края Аксенову была вручена вторая золотая медаль.
Как большинство богатых рыбных тех лет, Василий Алексеевич занимался благотворительностью, помогал благоустроить родной город. Так, из подаренного

им изразца, был устроен иконостас в домовую церковь мужской гимназии. С 1901 по 1907 годы Аксенов избирался гласным в городскую думу, был попечителем богадельни, дома трудолюбия, членом попечительского совета женской гимназии. В деревне Никольское он на свои средства построил церковь – школу и пожертвовал ей 30 десятков земли.

В 1918 году все, чем владел Аксенов (завод, земля, дома), было конфисковано. На него также налагали штраф в 30 тысяч рублей. Поход в Совет призывали Д.И. Роговицкого, пытавшегося объяснить, что хозяин – старый, слепой человек, на счету у которого 1200 рублей, успеха не имел. Однако платить штраф все-таки не пришлось: 6 ноября 1918 года Василий Алексеевич скончался – не выдержало сердце. Вскоре умерла и его жена Лариса Алексеевна. Детей супруги не имели.

Сегодня дом № 3 по Вознесенскому переулку разрушается, в нем осталось только пять жилых комнат на втором этаже. Часть изразцов можно увидеть в городском музее, а вот секрет их изготовления утерян.

(Сведения из газеты «Рыбинские известия» от 27 ноября 2001 г. № 225 (собранные историком -кравцовым Н.А. Петуховой))

Здание расположено по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Рыбинск, утвержденными решением Муниципального Совета городского округа город Рыбинск от 29.07.2010 № 40, указанный объект культурного наследия расположен в территориальной зоне ОД ИЦ «Общественно-деловая зона исторического центра города».

Здание прямоугольное в плане, изначально имело два этажа и светелку, первый этаж каменный (из красного керамического кирпича), второй этаж из бревен. До настоящего времени у здания частично сохранились лишь стены первого этажа, в южной части дома – частично сводчатые перекрытия.

Наименование параметра	Величина параметра согласно инвентаризационному плану Рыбинского отдела Роскадастра на 2003 год
Количество этажей	2
Объем здания	1277 куб. м
Количество квартир	4
Общая площадь	266,2 кв. м
Площадь по выписке из ЕГРН	173,8 кв.м.

23.04.2019 Департаментом утверждена отчетная документация о выполнении в 2019 году работ по сохранению (противоаварийные работы) объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых – В.А. Аксенова», начало XIX в., 1880-е-1890 годы.

15.05.2019 Департаментом выдан АКТ приемки выполненных противоаварийных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 043-09-09-1555.

(указываются краткие исторические сведения, расположение объекта, объемно-пространственная композиция, архитектура, поздние перестройки, переделки, видоизменения, перепланировки, приспособления, сведения о проведении реставрационных работ, современные использования, общее состояние основных конструкций, характеризующие состояние объекта в целом)

II. Техническое состояние объекта

2.1. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов объекта:

- фундаменты:

Бутовые. Детально не обследовались. По большому количеству вертикальных трещин в кирпичной кладке оставшихся стен, предполагаются деформации фундаментов осадочного характера

- цоколь и отмостки:

Цоколь кирпичный, остался фрагментарно с южной и западной сторон здания, частично с северной. Состояние неудовлетворительное: разрушения кирпичной кладки, разрушения лицевой поверхности кирпича и связующего раствора, местами – выпадение лицевого ряда.

Отмостка отсутствует: завалы грунта, разрастание травы, кустарника. Вдоль главного (лицевого) фасада асфальтовое покрытие (тротуар).

- стены:

Деревянные стены (из бревен) второго этажа здания полностью утрачены. Наружные и внутренние стены первого этажа здания из красного керамического кирпича.

Сохранились две капитальные (наружные) стены первого этажа с южной и западной сторон. Со стороны главного фасада (с северной стороны) осталась небольшая часть стены с двумя оконными проемами. Внутренние стены первого этажа сохранились частично, большей частью в южной стороне здания.

На сохранившихся стенах наблюдаются следы существенных разрушений кирпичной кладки (трещины, выветривание раствора, разрушения кладки и осыпание на отдельных участках).

- крыша (светелка, стропила, обрешетка, кровля, фермы, водосточные желоба и трубы, пр.):

Утрачены

- перекрытия (междустяжные, чердачные, сводчатые, плоские):

Сохранилось сводчатое перекрытие из кирпича над южной частью здания

- главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Архитектурой здания не предусмотрены

- столбы, колонны:

Нет

2.3. Фасады:

- облицовка:

Штукатурное покрытие первого этажа сохранилось небольшими фрагментами только на западной стене. На момент осмотра наблюдаются значительные утраты штукатурного покрытия, в оставшихся фрагментах наблюдаются глубокие трещины и растрескивание штукатурного слоя.

- окраска:

Фрагментарно фасадная краска просматривается только на западной стене дома.

- внешнее декоративное убранство:

Внешний декор (каменный, деревянный), изразцы, полностью утрачены.

(указываются стиль декоративного оформления, описание декоративных элементов фасадов, утраты внешнего декора)

- дверные и оконные проемы и их заполнение:

В стене с западной стороны первого этажа здания сохранились 5 оконных проёмов. В трёх из них остались фрагменты деревянных рам без остекления, два проёма заложены кирпичом. Также в западной стене сохранился дверной проём без заполнения.

В стене с южной стороны дома сохранились 4 оконных проёма, в двух из которых, остались фрагменты деревянных рам без заполнения.

Во фрагменте стены с северной стороны (со стороны главного фасада) остались 2 оконных проёма.

2.4. Интерьеры:

- внутренние стены:

Не обследовались в связи с аварийным состоянием объекта. По фотофиксации видно, что сохранилась лишь небольшая часть внутренних стен.

(указываются сведения о перепланировках, наличие перегородок, облицовка и окраска внутренних стен)

- лестницы:

Утрачены

- элементы внутреннего декоративного убранства:

Утрачены

- живопись:

Не обнаружена, в связи с аварийным состоянием объекта

2.5. Состояние прилегающей территории объекта:

Территория земельного участка огорожена забором из металлопрофиля, внутри местами захламлена строительным мусором и оставшимися брёвнами от второго этажа. Нуждается в расчистке и благоустройстве

(указываются 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»):

- ☒ V утрата инженерных коммуникаций (электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение);
- ☒ V деформация фундамента, цоколей, отмосток;
- ☒ V горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах;
- ☒ V прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие;
- ☒ V деформация перекрытий или их отсутствие;

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. (нужное 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 в соответствии с положениями пункта 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» определяются государственной службой охраны объектов культурного наследия Ярославской области 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 долей в общем имуществе на основании договора между правообладателями объекта.

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 4 л.

Заместитель начальника отдела
градостроительного развития территорий
и подготовки разрешительной документации
Департамента архитектуры и градостроительства
8(485) 28-22-74

 О.О. Петухова

Приложение к акту технического состояния
фотофиксация от 05.02.2025



Вид на земельный участок по адресу: Волосовский пер., д. 3 с лицевой (северной) стороны. По периметру территории земельного участка выставлено ограждение из металлического профлиста, местами смонтированное с бетонными блоками. Со стороны главного фасада (с северной стороны) на ограждение прикреплен баннер с изображением окон и изразцов. С западной стороны в ограждении устроены распашные ворота из двух створок.



Вид на объект с северной стороны. От северной стены первого этажа здания сохранился небольшой фрагмент с двумя окнами-проемами.



Вид на объект с юго-западной стороны. Сохранившиеся стены первого этажа с южной и западной сторон здания.



Вид на объект с южной стороны. Сохранившиеся стены первого этажа с южной стороны.



Вид на здание с западной стороны (на фото сохранившиеся: западная стена первого этажа, три оконных проема и один дверной проем)



Вид на западную стену (на фото сохранившиеся: один дверной проем и два оконных проема)



Вид с северной стороны на восточную часть здания. Восточная капитальная стена здания полностью утрачена.



Вид с северной стороны на восточную часть здания. Многие внутренние стены первого этажа утрачены. В сохранившихся внутренних стенах первого этажа остались некоторые дверные проемы. Только в южной части здания сохранились сквозные перекрытия из кирпича.

Приложение к акту технического состояния от 05.02.2025 наследия местного (муниципального) значения «Дом Перовых - В.А. Аксенова», начало XX века, 1880-е - 1890-е годы, расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Рыбинск, Вознесенский пер., д. 3.

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 течение 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	в течение 15 дней с даты разработки проекта

	объекта культурного наследия	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		
3.1	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
3.2	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
3.3	Завершение проведения научно-исследовательских и изыскательских	в течение 3 месяцев с даты получения разрешения на

	работ на объекте культурного наследия, предоставление отчетной документации в уполномоченный орган охраны памятников	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	Выполнение работ по реставрации на объекте культурного наследия в порядке, предусмотренном статьей	в течение 2 лет с даты разработки и согласования проектной документации

	45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	на проведение работ по реставрации на объекте культурного наследия, но не позднее 3 лет с даты заключения договора купли продажи объекта культурного наследия
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

Консультант отдела государственного надзора государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области



И.В. Никитин

Заместитель руководителя государственной службы охраны объектов культурного наследия Ярославской области



В.П. Есина

¹ в соответствии с положением пункта 2 статьи 9.3, пункта 14 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и положением органа местного самоуправления в области охраны, исследования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия относится обследование, фотофиксация с составлением акта технического состояния объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

в соответствии с положением 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» и положением органа государственной власти субъекта Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия относится определение состояния (прямое) 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 истязного имущества**

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е - 1890-е годы, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д. 3;

- жилое здание с кадастровым номером 76:20:010101:134 площадью 173,8 кв. м, являющееся объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом Первых - В.А. Аксенова», начало XIX века, 1880-е - 1890-е годы, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д. 3,

- земельный участок площадью 328 +/-6 с кадастровым номером 76:20:080427:6, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, пер. Вознесенский, д. 3,

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.

