

ОТЧЕТ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
**ООО «ДОКА-М»**

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор ООО «Дока-М»

М.Д.Щеглов

2024 г.

«16»

Отчет подготовил

Оценщик

Т.В. Шкулипа

**ОТЧЕТ № 1113/2024-ОЦ**

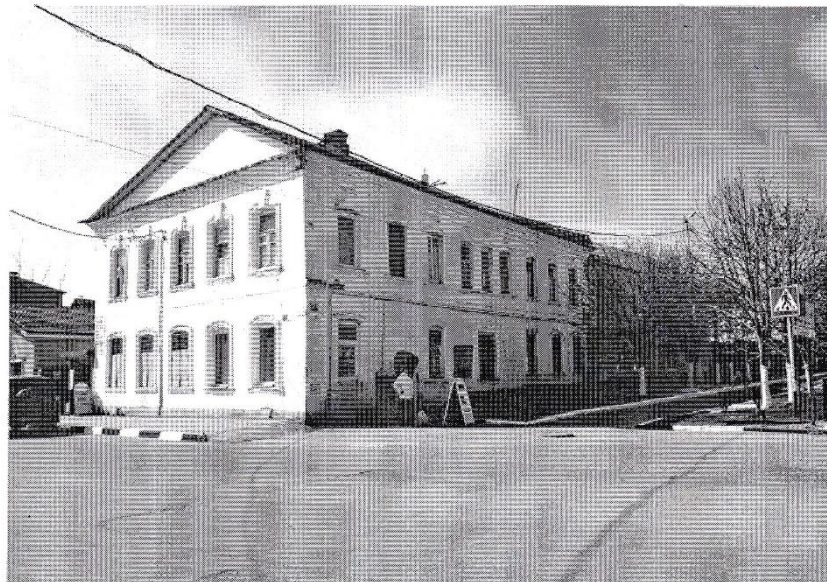
Об определении рыночной стоимости помещения, назначение: Нежилое,  
наименование: Нежилое помещение (расположено в многоквартирном  
доме, признанном аварийным и подлежащим сносу на основании Поста-  
новления Администрации ГП «Город Боровск» №466 от 29.12.2012г) (см.  
Приложение №2). Площадь 9,8 м.кв., кадастровый номер 40:03:100152:87,

этаж 2,

расположенной по адресу:

Калужская область, г. Боровск,

пл. Ленина, д. 22, кв. 7



Дата составления отчета

26.12.2024г.

Дата определения стоимости

26.12.2024г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

О рыночной стоимости помещения, назначение: Нежилое, наименование: Нежилое помещение (расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу на основании Постановления Администрации ГП «Город Боровск» №466 от 29.12.2012г) (см. Приложение №2), площадью 9,8 м.кв., кадастровый номер 40:03:100152:87, этаж 2, расположенного по адресу: Калужская область, г. Боровск, пл. Ленина, д. 22, кв. 7.

Дом является объектом культурного наследия (Приказ №73 от 18 августа 2017года). Это «Дом с чайной Писарева», кон. 1850-х-1860-е гг.

В соответствии с этим статусом Никаких ограничений или обременений в ЕГРП не зарегистрировано

Произведена независимая оценка объекта недвижимости с целью определения его рыночной стоимости. Заказчик –Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск

Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральными Стандартами и Стандартами Общества профессиональных экспертов и оценщиков (МСНО-НП «ОПЭО»).

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что стоимость объекта оценки по состоянию на 26.12.2024г. составила:

**155 000 (сто пятьдесят пять тысяч) рублей**

*Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.*

Директор ООО «Дока-М»

 М.Д.Щеглов

Оценщик

 Т.В. Шкулипа



## **СОДЕРЖАНИЕ:**

1	Введение	4
1.1	Краткое изложение существенных фактов и выводов	4
1.2	Сертификат качества оценки	4
1.3	Ограничительные условия и сделанные допущения	5
2	Виды стоимости, термины и определения	6
2.1	Термины и определения	6
2.2	Требования к проведению оценки	7
2.3	Определение видов устаревания (износа)	7
2.4	Понятие наилучшего использования	7
3	Анализ объекта оценки и окружения	8
3.1	Описание региона расположения объекта оценки	11
3.1.1	Анализ рынка недвижимости	11
4	Расчет стоимости объекта оценки	13
4.1	Характеристика объекта на дату оценки	13
4.2	Анализ наиболее эффективного и наилучшего использования объекта оценки	14
4.3	Сравнительный подход в оценке земельного участка	15
4.4	Доходный и затратный подходы в оценке земли	20
5	Доходный подход в оценке строений	20
6	Сравнительный подход в оценке строений	20
7	Затратный подход в оценке строений	25
8	Согласование результатов и итоговая оценка стоимости	26
	Приложения	27

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Задание на оценку, участники оценки.

#### **Основание для проведения оценки:**

Договор на проведение оценочных работ № 1113/2024-ОЦ от 26.12.2024 г.

**Заказчик оценки:** Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск

**Оценщик:** Шкулипа Татьяна Вячеславовна

ООО «Дока-М»

ОГРН 1174027016305, выдан 24.11.2017г МИФНС № 6 по Калужской области.

Юридический адрес: 249039, Калужская область, г. Обнинск, ул. Калужская, д. 16, пом. 145

ООО «Дока-М»

ОГРН 1174027016305, выдан 24.11.2017г МИФНС № 6 по Калужской области.

АО «АльфаСтрахование», полис № 5191R/776/000004/24, срок действия с 20.01.2024 по 19.01.2025. Страховая сумма составляет 5 000 000,00 руб. (пять миллионов рублей)

**Объект оценки:** Недвижимое имущество – помещение, назначение: Нежилое, наименование: Нежилое помещение (расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу на основании Постановления Администрации ГП «Город Боровск» №466 от 29.12.2012г) (см. Приложение №2), площадью 9,8 м.кв., кадастровый номер 40:03:100152:87, этаж 2, расположенного по адресу: Калужская область, г. Боровск, пл. Ленина, д. 22, кв. 7

**Вид определяемой стоимости:** В настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

**Цель (назначение) оценки:** Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

<b>Текущее использование</b>	Используется по назначению
<b>Ограничения прав</b>	Не зарегистрировано
<b>Правообладатели:</b>	Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск
<b>Основание</b>	Нет информации

Дата осмотра объекта оценки: 26.12.2024г.

Дата определения стоимости: 26.12.2024г.

Дата составления отчёта: 26.12.2024г.

### 1.2. Квалификация оценщика.

**Исполнитель** ООО «Дока-М»

- ОГРН 1174027016305, выдан 24.11.2017г МИФНС № 6 по Калужской области.
  - Юридический адрес: 249039, Калужская область, г. Обнинск, ул. Калужская, д. 16, пом. 145
- ООО «Дока-М»  
АО «АльфаСтрахование», полис № 5191R/776/000004/24, срок действия с 20.01.2024 по 19.01.2025. Страховая сумма составляет 5 000 000,00 руб. (пять миллионов рублей)

**Оценщик** Шкулипа Татьяна Вячеславовна

- Паспорт РФ 29 13 578040 выдан 12.08.2013 отделом УФМС России по Калужской области в г. Обнинске.
- Член некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», свидетельство № С-1012 от 22.07.2020.
- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 747387, ФГОУ ВПО СЗАГС 23.06.2011.
- АО «АльфаСтрахование», полис № 5191R/776/50010/24, срок действия с 20.10.2024 по 19.10.2025. Страховая сумма составляет 3 000 000,00 руб. (три миллиона рублей)

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024785-КА1 от 27 июня 2024года
- 

мация о привлекаемых к проведению организаций и специалистов

Не привлекались

### 1.3. Этапы и способы проведения оценки.

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - *правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;*
  - *информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;*
  - *иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.*
2. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
3. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта.
4. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### 1.4. Виды стоимости и подходы оценки объекта

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** –это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Кадастровая стоимость объекта оценки** – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

При проведении оценки Объекта рассматривались к использованию следующие подходы к оценке:

- **затратный подход** (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта, с учетом его износа);

- **сравнительный подход** (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- **доходный подход** (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта).

### 1.5. Сертификат качества оценки

Принимающий участие в работе оценщик гарантирует, что в соответствии с предоставленными заказчиком данными:

1. *Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.*
2. *Стороны выдвигают и взаимно принимают к выполнению требования строгой конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Заказчика или переданной ему по результатам оценки.*
3. *Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.*
4. *Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Российская газета. - 06 авг. 1998. № 148 - 149), а также в соответствии со Стандартами оценки 1-3, 9 обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297-299.*
5. *Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета и данных, приведённых в нём.*
6. *Оценщик в своих действиях выступает как независимый эксперт, размер вознаграждения которого никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.*

### 1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Экспертного Заключения, ограничивается следующими условиями:

1. *Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов. Эти права полагаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства РФ.*
2. *Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества, подразумевающего обсуждение юридических аспектов права собственности.*
3. *Оценщик не несет ответственности за оценку состояния тех частей объекта недвижимости, которые невозможно изучить иначе, как визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций исполнения. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.*
4. *Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать экспертное заключение (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.*
5. *Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.*



6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.

7. Выводы о ликвидности объекта оценки указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в отчете целей.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОКРУЖЕНИЯ

Стоимость объекта оценки определяется недостатками и преимуществами географического расположения, близостью транспортных магистралей, месторасположением района и уровнем деловой активности, уровнем развития инфраструктуры, нормативно-правовыми ограничениями на использование земельных участков.

**Боровский район** — [административно-территориальная единица \(район\)](#) и [муниципальное образование \(муниципальный район\)](#) в [Калужской области России](#).

Административный центр — город [Боровск](#).

Площадь района — 759,6 км² (2,6 % территории Калужской области), максимальная протяженность с запада на восток 50 км, с севера на юг — 25 км. Граничит на востоке с [Жуковским](#), на юге с [Малоярославецким](#), на западе с [Медынским](#) районами [Калужской области](#), на севере — с [Московской областью](#).

Основные реки на территории района — [Протва](#), [Истья](#), [Руть](#), [Лужа](#). Чуть менее половины территории приходится на лесные массивы. Основные города — [Боровск](#), [Балабаново](#) и [Ермолино](#). В состав района входят также несколько десятков сёл и деревень. В селе [Сатино](#) расположена учебно-научная база (УНБ) «Сатино» [Географического факультета МГУ](#). Около деревни [Дылдино](#) расположена Центральная база крупного охотничьего хозяйства «Озёрное»

В 1924 году [Боровский уезд](#) был упразднён и его территория передана [Малоярославецкому уезду](#).

В связи с районированием в [1929 году](#) был образован **Боровский район** в составе [Калужского округа Московской области](#). В состав района вошли город Боровск, рабочий посёлок [Ермолино](#), а также следующие сельсоветы бывшего Малоярославецкого уезда:

из Абрамовской волости: Абрамовский, Асеньевский, Борисовский, Ищеинский, Коростылевский, Курчинский, Серединский, Федоринский, Шемякинский

из Боровской волости: Антрепьевский, Балабановский, Белкинский, Высоковский, Городенский, Добринский, Кабицынский, Козельский, Новомихайловский, Рощинский, Сатинский, Совьяковский, Старомихайловский, Тимашевский, Тишинский, Уваровский, Федотовский.

В [1930 году](#) округа были ликвидированы, и Боровский район стал входить непосредственно в [Московскую область](#).

13 мая 1935 года был образован рабочий посёлок [Балабаново](#). Упразднён Высоковский с/с.

5 апреля 1936 года были упразднены Антрепьевский, Козельский и Старомихайловский с/с. Образован Ильинский с/с.

17 июля 1939 года был упразднён Кабицынский с/с.

[5 июля 1944 года](#) Боровский район вошёл в состав вновь образованной [Калужской области](#)

Численность населения						
1931	1939	1959	1970	1979	1989	2002
32 182	↗40 967	↘37 422	↗47 137	↗50 521	↗53 698	↗54 661
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
↗55 790	↗61 401	↘61 297	↗61 302	↘61 087	↘60 825	↘60 516
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
↗60 879	↗61 620	↗61 761	↗62 709	↘62 376	↗63 220	↗66 066

Урбанизация

В городских условиях (города [Балабаново](#), [Боровск](#) и [Ермолино](#)) проживают 71,72 % населения района.

Промышленность — ведущая отрасль экономики муниципального района «Боровский район». В ней занято более четверти работающего населения района. Промышленные предприятия являются основным источником доходов бюджета района, обеспечивая более половины налоговых поступлений, и поэтому от эффективной деятельности предприятий в значительной степени зависят реальные возможности решения основных социально-экономических проблем. В отраслевой структуре промышленности преобладает доля предприятий, выпускающих электрооборудование (71 %) и предприятий пищевой промышленности (11, %), которая имеет положительную динамику роста, доля предприятий, выпускающих целлюлозобумажную продукцию (6 %), и металлообрабатывающих предприятий (4 %). Снижается доля предприятий текстильной промышленности (1,8 %).

В районе действует более 150 предприятий промышленной отрасли различного направления деятельности. Из них порядка 30 крупных и средних предприятий :ООО «РУУККИ РУС», ЗАО «Стора Энсо Пакаджинг ББ», ЗАО «Трансвок», ЗАО «Плитспичпром». Основные промышленные предприятия расположены в промзоне городского поселения г. Балабаново и на территории индустриального парка [Ворсино](#).

За 2009 год крупные и средние предприятия района отгрузили промышленной продукции на общую сумму 34185,1 млн рублей, что составляет к уровню 2008 года 213,5 % в фактических ценах. Удельный вес крупных и средних предприятий района в объёме промышленного производства района порядка 97 %. Высокий рост промышленного производства в районе обусловлен работой нового предприятия по выпуску телевизоров.

ООО «Самсунг Электроникс Рус Калуга» — среднесписочная численность (на 01.01.2010 г.) составляет 1 110 человек. Объём отгруженной продукции за 2009 г. — 23 958 млн руб. За 2009 год предприятием произведено 1 млн. 899 тысяч телевизоров.

ЗАО «Плитспичпром» в связи со снижением объёма продаж на строительных рынках испытывает трудности со сбытом древесные плиты, численность (на 01.01.2010 г.) составляет 2044 человека. Объём отгруженной продукции (2009 г.) — 1 651 млн руб.

В связи с низким уровнем заказов сокращен выпуск продукции на ООО «Стора Энсо Пакаджинг ББ». Объёмы отгруженной продукции — (2009 г.) 1 920 млн руб.

ООО «ЗМК „Венталл“», объёмы отгруженной продукции снизились на 52,1 % до 1 364 млн руб. Среднесписочная численность (на 01.01.2010 г.) составляет 1380 человек.

ООО «Инвест-Альянс» (производство мясных полуфабрикатов). Объём отгруженной продукции за 2009 г. — 3 820 млн руб.

Район имеет развитую сеть автомобильных дорог с твердым покрытием. По территории района проходит дорога федерального значения [Москва](#) — [Киев](#) и шоссе, соединяющие Минскую и Варшавскую автостреды, а также железная дорога Москва — Киев общей протяженностью 16 км с двумя железнодорожными станциями [«Ворсино»](#) и «Балабаново». Имеется грузовой аэродром с взлётно-посадочными полосами, позволяющими принимать все виды самолётов.

На территории района создана и действует разветвлённая сеть учреждений культуры. Из них 18 учреждений культурно-досугового типа (12 из них — в сельских поселениях), 19 библиотек, объединённых в МУ «Централизованная библиотечная система», 3 детские школы искусств, 2 филиала областных музеев, центр кинопоказа. Отдалённые населённые пункты района обслуживаются культурно-методическим объединением отдела культуры.

В Боровском районе выявлено 44 объекта культурного значения, отнесены:

Свято-Пафнугьев Боровский монастырь,

Церковь Бориса и Глеба (ансамбль),

Ансамбль церкви Покрова,

Церковь Рождества Богородицы с интерьером.

Учреждения культуры Боровского района:

МУК «Районный Дом культуры» (РДК),

МУ «Городской Дом культуры» г. Балабаново,

МУК "Дом культуры «Полёт» г. Ермолино,

МУК «Музейно-выставочный центр»,



Картинная галерея им. [Л. Г. Киселевой](#), Боровск;  
 Культурный Центр,  
 Центр кинопоказа,  
 МЦТК и НТ «Школа Мастеров»,  
 МУ «Централизованная Библиотечная система»,  
 МОУ ДОД СК «Боровская детская школа искусств»,  
 МОУ ДОД СК «Балабановская детская школа искусств»,  
 МОУ ДОД СК «Ермолинская детская школа искусств»,  
 Краеведческий музей,  
 Музей-квартира К. Э. Циолковского.  
 Близ села [Сатино](#) ежегодно проводится [LinuxFest](#) — [линукс](#)-фестиваль.

## 2.1 Анализ рынка жилой недвижимости

Чтобы определить возможность наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщик провел анализ и выявил основные, характерные особенности и тенденции развития рынка жилой недвижимости по г. Обнинску.

Как правило, при исследовании рынка в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств объекта недвижимости и среды его расположения. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки. В процессе сравнения выявляются такие факторы и оцениваются изменения каждого в денежном эквиваленте. Поскольку общее количество ценообразующих факторов весьма велико, в процессе исследования при анализе чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежительно малое влияние на изменение цены сделки. Для облегчения процедуры анализа факторы распределяются на группы:

- ⇒ Условия рынка – соотношение спроса и предложения, изменения цен во времени.
- ⇒ Физические характеристики – влияние цены от площади недвижимости, года постройки и пр.
- ⇒ Качество передаваемых прав (собственность, аренда, наличие обременений)
- ⇒ Условия финансирования – возможность ипотечного кредита.
- ⇒ Особые условия – качество ремонта, размер кухни, общий размер и пр.
- ⇒ Место расположения – транспортная доступность, наличие социальных объектов, зависимость от престижности района.

Сервис и дополнительные характеристики – наличие парковки, состояние системы безопасности, качество мобильной связи и пр.

Основными факторами, влияющими на спрос на рынке жилой недвижимости являются – средний уровень денежного дохода на душу населения, совокупный объем банковских кредитов и ипотечных жилищных, а также процентная ставка на кредиты.

Рост доходов населения приводит к росту спроса и цен на рынке жилья. Чем выше объем выданных кредитов и ниже процентная ставка по ипотечному кредитованию, тем выше спрос на рынке жилой недвижимости и выше цена.

Главное событие нескольких последних лет на рынке недвижимости России - это окончательный переход к проектному финансированию. Долевое строительство, с его плюсами и минусами, ушло в прошлое. По такой схеме достраивается лишь часть домов, новые объекты будут вводиться в строй только по новым правилам.

«В самом начале 2023 года возможно если не снижение цен, то значительные скидки, дисконты, пакетные предложения. Скорее всего, мы вступаем в фазу «временной передышки», после которой активный рост цен на жилье в Москве возобновится», — считает Владимир Щекин.

О возможном замедлении цен к Новому году заявил и Алексей Новиков. «На рынке Москвы по результатам третьего квартала мы видим замедление роста цен, в первую очередь в массовом сегменте и сегменте бизнес-класса. Предложение, наконец, начало увеличиваться, а спрос, наоборот, снизился. Достижение баланса спроса и предложения может привести и к стабилизации цен. В ближайшее время мы ожидаем стимулирующих акций к Новому году, которые в прошлом году отмечены не были», — отметил эксперт.

«Семьям, которые планируют покупку жилья для себя, стоит отталкиваться от своих конкретных условий: финансовых возможностей, стабильности зарплаты на текущем месте работы. Можно ждать дисконтов и особых условий покупки, что позволит снизить прайс примерно на 3–5%. Однако в этом случае существует риск сокращения объема предложения ликвидных лотов, что вряд ли оправдает экономию», — сказала Надежда Коркка.

Подробнее на РБК:  
<https://quote.rbc.ru/news/article/61795ba89a794718b03bc002>

По оценке «ЦИАН.Аналитика», доходность от сдачи в аренду на данный момент в среднем по России составляет около 6%. Новостройки от котлована до готового дома, то есть примерно за 3–3,5 года, дорожают в среднем на 30%.

Инвестору, который планирует зарабатывать на недвижимости, стоит оценить все риски. По словам Дмитрия Лебедева, среди инвестиционных инструментов есть более высокодоходные, но зато недвижимость дает постоянный ежемесячный доход на уровне 4–6% годовых. Если добавить к этому рост стоимости самого актива на уровне 10% (по самой консервативной оценке на горизонте десяти и более лет), то годовая доходность будет 14–16%, заключил эксперт.

По мнению Владимира Щекина, вполне реально получить прибыль на перепродаже квартиры в новостройке на уровне 25% за два-три года, а если произойдет новая волна ценовой экспансии — то 30–35%. Сдача в аренду студии или однокомнатной квартиры может принести 5–7% годовых, по оценке Щекина, при условии их покупки на ранней стадии строительства и с отделкой от застройщика. Он считает, что в долгосрочной перспективе жилье будет оставаться инвестиционным товаром в России на фоне экономической рецессии и ограниченности выбора объектов вложения средств.

Подробнее на РБК:  
<https://quote.rbc.ru/news/article/61795ba89a794718b03bc002>

Источник информации - <https://zen.yandex.ru/media/newsment/prognoz-rynka-nedvijimosti-na-2020-god-5d3ae45b97216d00ad613650>

Динамику цен на жилье в г. Боровске и близлежащих регионах определяют те же факторы, что влияют на спрос и предложение, а также несколько региональных переменных (объем вводимого нового жилья, например). Увеличение реальных денежных доходов приводит к росту цен на первичном и вторичном рынках жилья.

Для вторичного рынка жилья в целом доходы населения вообще являются единственным статистически значимым фактором.

Жилье, предлагаемое на рынке недвижимости можно классифицировать следующим образом:

Квартиры «сталинского» типа - квартиры в домах 1950-1959 годов постройки. Высота таких домов не более 2-4 этажа, материал стен кирпич, квартиры в таких домах отличаются значительной площадью комнат и кухни, а также высотой потолков (от 3 метров).

Квартиры типа «хрущевка» - квартиры в домах 1959 – 1973 годов постройки. Стены в таких домах кирпичные или панельные, высота зданий 3-5 этажей. Потолки высотой не более 2.5м. Квартиры отличаются незначительной площадью кухни и комнат, санузел в таких квартирах совмещенный реже раздельный, зачастую комнаты смежные. Горячее водоснабжение может быть от газовой колонки. В городах Боровск, Малоярославец, Белоусово квартиры такого типа составляют 30 и более процентов от всего жилья.

Квартиры среднего класса и квартиры малогабаритного типа расположены в домах 1969-1976 годов постройки. Стены таких домов кирпичные или панельные, высота потолков от 2.5 до 2.7 метров. Эти дома могут быть как 5 так 9 этажными. В 5-тиэтажках, как правило, нет мусоропровода, кухня не более 10 м2.

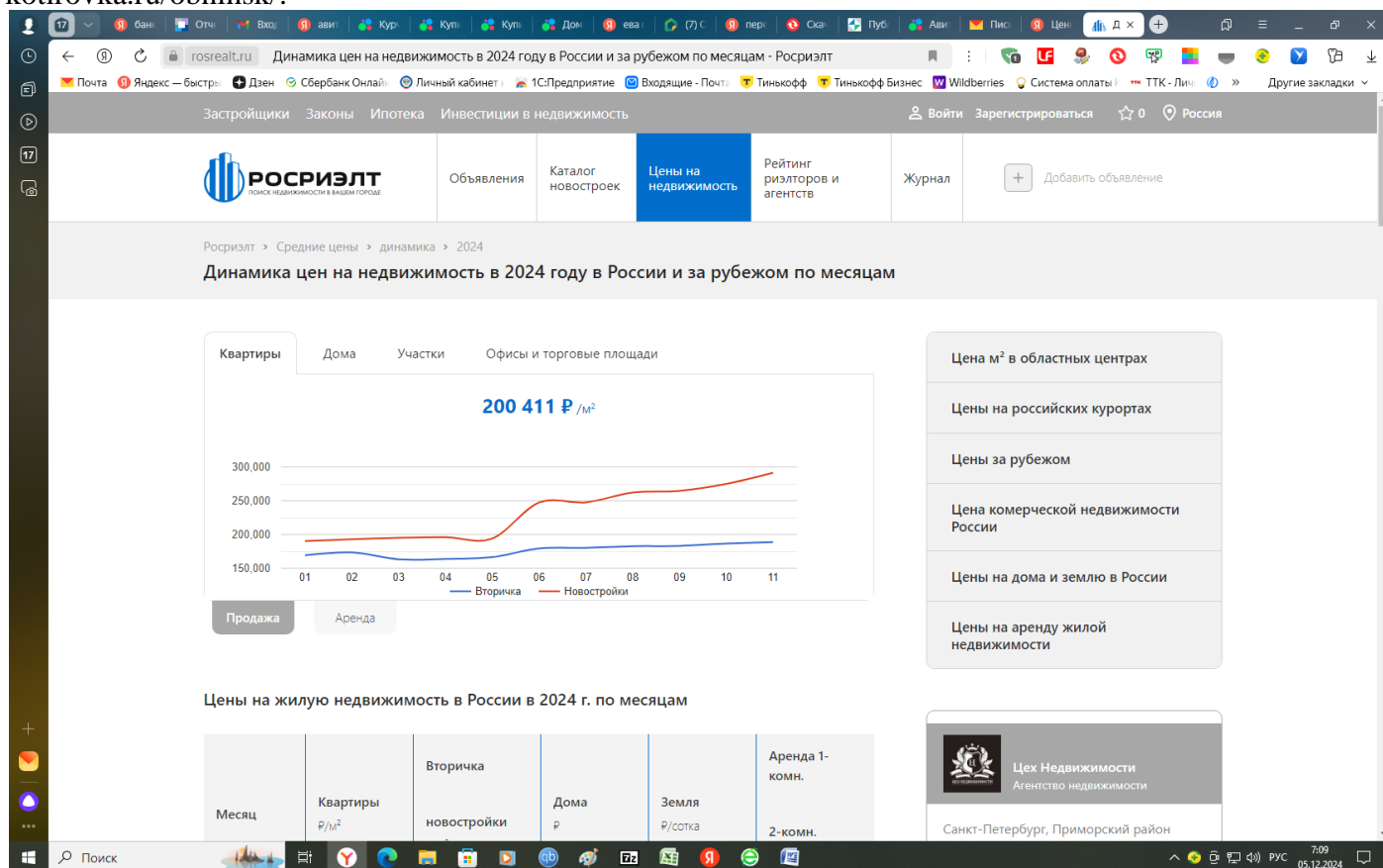
Квартиры улучшенной планировки – квартиры с раздельными санузлами и комнатами, наличием балконов или лоджий, кухни площадью более 8 метров, наличие мусоропровода, горячего водоснабжения.

Элитное жилье – современное инженерное оборудование, большая общая площадь, камин, подвальные помещения, гаражи или подземные автостоянки и пр.

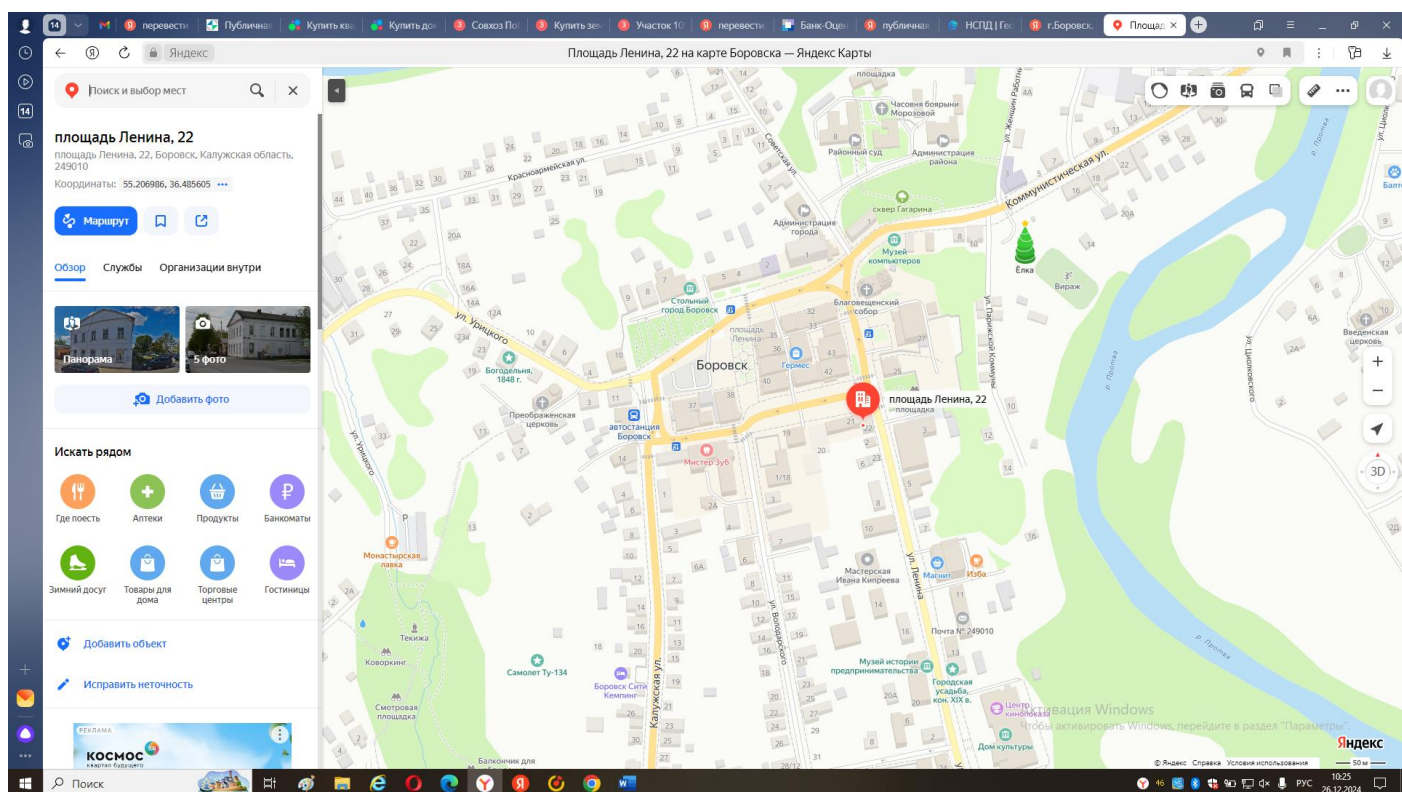
Разброс стоимости жилья за м<sup>2</sup> в зависимости от вышеприведенной классификации может составлять до 40% и более, поэтому очень важно в сравнительном подходе в оценке жилья подбирать аналоги сравнения принадлежащие к одному классу.

Стоимость затрат на строительные отделочные материалы, изделия, услуги могут составить 20-30 процентов и выше, в зависимости от качества отделки, а также от количества комнат (для однокомнатной квартиры, например, дороже, поскольку кухня и санузел требуют больших вложений, чем жилая комната).

**Цены на недвижимость в России в ноябре 2024 г.** Источник - <http://realty.kurs-kotirovka.ru/obninsk/>.



## 2.2. Месторасположение объекта оценки



Объект оценки находится в центре г. Боровск. Развитая инфраструктура. До автовокзала 5 минут пешком. Рядом расположены остановки общественного транспорта, школы, магазины. Дорога-асфальт. Дом призван аварийным и подлежит сносу на основании Постановления Администрации ГП «Город Боровск» №466 от 29.12.2012. Коммуникации отключены.

### 2.3 Характеристика объекта оценки

Общие характеристики объекта оценки представлены в таблице 4.

Таблица 4

Окружающая застройка	Многоэтажная застройка
Год постройки дома	1850-1860гг
Этажность	2, в том числе подземных 0
Этаж	2
Физический износ, %	-
Материал стен	кирпич
Площадь помещения, м.кв.	9,8
Перекрытия	деревянные
электроснабжение	отключено
Наличие отопления	отключено
Наличие газа	отключено
Горячая вода	отключено
Состояние	Аварийное
Наличие перепланировки	Не обнаружена
Возможность узаконить	-
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют

Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (данные сайта: <a href="http://www.admoblkaluga.ru/sub/ecology/OxranaOC/GE_E_2023/">http://www.admoblkaluga.ru/sub/ecology/OxranaOC/GE_E_2023/</a> )
Престижность района	Высокая
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	15 000 (Данные сайтов: <a href="http://www.kalugahouse.ru/digest/">http://www.kalugahouse.ru/digest/</a> , <a href="http://www.rosrealt.ru/Kaluga/cena/">http://www.rosrealt.ru/Kaluga/cena/</a> , <a href="http://www.realtykaluga.ru/">http://www.realtykaluga.ru/</a> )
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная
Ликвидность	Высокая
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	2 месяца
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Территории ЗАТО	Объект не находится на территории ЗАТО
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание признано аварийным.
Состояние кровли	хорошее
Правоустанавливающие документы	ЕГРН, данные актуальны на 20.12.2024 № КУВИ-001/2024-308438581

### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО И НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключение о наилучшем использовании объекта оценки отражает мнение Специалиста в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность (подъезд к нему), неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования жилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта,



Специалист решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- \* нежилое;
- \* офисное;

Объект оценки относится к нежилому фонду по назначению и документам, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости. Оцениваемое помещение находится в многоквартирном жилом доме и по эксплуатационно-техническим характеристикам, соответствует требованиям жилых помещений.

При анализе оптимального варианта использования проводится качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Рассматриваются факторы, положительно и отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве нежилых помещений.

### **Вывод**

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ценовой ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве нежилого. Поэтому в дальнейших расчетах будем исходить из предположения об эксплуатации объект недвижимости согласно наилучшему и наиболее эффективному использованию в качестве нежилого помещения.

## **4. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Расчёт рыночной стоимости производится на практике с использованием трёх основных подходов оценки:

- **сравнительный подход**, основан на сравнении данных о продажах объектов-аналогов, дающем в большинстве случаев оценки недвижимого имущества наиболее объективную оценку рыночной стоимости оцениваемого объекта, и учитывает все факторы, влияющие на рыночную стоимость;
- **доходный подход**, применим для объектов коммерческого назначения и способных приносить прибыль. Доходный подход базируется на способе оценки имущества, основанном на определении стоимости будущих доходов от его использования.
- **затратный подход**.

Затратный подход базируется на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию. Определяется стоимость строительства аналогичного объекта недвижимости, далее вычитается накопленный износ, и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

*Применительно к предложенному к оценке объекту* можно использовать только один подход оценки – сравнительный, поскольку существуют сравнительные аналоги на рынке продаж и аренды.

Доходный подход в оценке не использовался из-за отсутствия достаточной информации для расчёта доходов приносимых объектом. Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

### **4.1 Метод сравнительного анализа продаж**

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок объектов, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объектов;
- определение цен продаж объектов-аналогов;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта оценки по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого;
- обоснование и расчет стоимости объекта оценки как среднее взвешенное значение скорректированных цен аналогов.

В случае, если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном и процентном выражении.

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемой квартиры. Рыночная стоимость квартиры может быть определена, как среднее значение или средневзвешенное значение.

К общим для всех объектов недвижимости относят следующие элементы сравнения:

- этажность;
- материал стен;
- место расположения;
- транспортная доступность.

Ниже представлена таблица наиболее близких по своим характеристикам аналогов.

Информация об аналогах взята на Интернет сайте бесплатных объявлений [www.avito.ru](http://www.avito.ru). См. скриншоты ниже.

The screenshot shows the Avito Real Estate website interface. The main listing is for a 3-room apartment (3-к. квартира) with an area of 33 m², located on the 1/2 floor in Borovsk. The price is 1,499,000 rubles. The listing includes a large photo of the kitchen area and a smaller photo of the living room. The text describes the apartment as being in a good location, with a modern kitchen, and mentions that the seller is a realtor. There are buttons for 'Написать сообщение' (Write message), 'Рассчитать ипотеку' (Calculate mortgage), and 'Спросите у продавца' (Ask the seller). A sidebar on the right features an advertisement for 'ЛЕМАНА ПРО' (Lemana Pro) with a Christmas tree graphic and a 25% discount offer.

The image displays two screenshots of the Avito.ru website, specifically the real estate section for Borovsk. Both listings are for 2-room apartments.

**Top Screenshot:**

- Property:** 2-к. квартира, 40 м², 2/2 эт.
- Price:** 2 100 000 ₽
- Details:** 52 500 ₽ за м², В ипотеку от 30 843 ₽/мес. (Посмотреть скидки), Расчет: универсальный, До 15 000 ₽ на счёт для бизнеса (Подробнее).
- Contact:** 8 939 409-51-15, Написать сообщение, Рассчитать ипотеку.
- Agent:** ВАШ РИЕЛТОР Агентство, На Авито с июля 2011.
- Image:** Interior view of the apartment.

**Bottom Screenshot:**

- Property:** 2-к. квартира, 32,1 м², 2/2 эт.
- Price:** 1 700 000 ₽
- Details:** 52 960 ₽ за м², В ипотеку от 24 968 ₽/мес. (Посмотреть скидки), Расчет: универсальный, Скидки на наборы до -30% (Подробнее).
- Contact:** 8 919 030-80-72, Написать сообщение, Рассчитать ипотеку.
- Agent:** Century 21 Абсолют Агентство, На Авито с сентября 2020.
- Image:** Exterior view of the building.

[https://www.avito.ru/borovsk/kvartiry/3-k.\\_kvartira\\_33\\_m\\_12\\_et.\\_4179487130](https://www.avito.ru/borovsk/kvartiry/3-k._kvartira_33_m_12_et._4179487130)

[https://www.avito.ru/borovsk/kvartiry/2-k.\\_kvartira\\_40\\_m\\_22\\_et.\\_2652734998](https://www.avito.ru/borovsk/kvartiry/2-k._kvartira_40_m_22_et._2652734998)

[https://www.avito.ru/borovsk/kvartiry/2-k.\\_kvartira\\_321\\_m\\_22\\_et.\\_3733274353](https://www.avito.ru/borovsk/kvartiry/2-k._kvartira_321_m_22_et._3733274353)

Ниже представлены основные характеристики объектов сравнения:

Таблица 7

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Боровск, ул. Коммунистическая	г. Боровск, ул. 2-я Лесная	г. Боровск, ул. Ленина 13
Характеристики	Квартира	Квартира	Квартира

<b>Стоимость предложения, руб.</b>	1 499 000	2 100 000	1 700 000
<b>Стоимость 1кв.м.</b>	45 424,2	52 500,0	52 959,5
<b>Площадь:</b>	33,0	40,0	32,1
<b>Этаж</b>	1/2	2/2	2/2
<b>Состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее

В целом, все аналоги достаточно схожи, отличаются площадью, состоянием и пр. Ниже представлена расчетная таблица сравниваемых аналогов с объектом оценки (таблица 8).

Таблица 8

Характеристики и поправки цены объектов сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, 1 кв.м.		45 424,2	52 500,0	52 959,5
Дата предложения		декабрь 2024	декабрь 2024	декабрь 2024
Поправка на дату оценки		1,00	1,00	1,00
Поправка на уторговывание		0,966	0,968	0,968
Скорректированная цена, руб		43 879,8	50 820,0	51 264,8
Юр. Права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб		43 879,8	50 820,0	51 264,8
Назначение	Нежилое помещение	Квартира	Квартира	Квартира
Поправка		0,9	0,9	0,9
		39 491,8	45 738,0	46 138,3
Площадь кв.м	9,8	33,0	40,0	32,1
Поправка на площадь		1,05	1,05	1,05
Цена за 1 м <sup>2</sup> (руб./м <sup>2</sup> )		41 466,4	48 024,9	48 445,2
Состояние дома	Аварийное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние		0,7	0,7	0,7
Цена за 1 м2 (руб./м2)		29 026,5	33 617,4	33 911,7
Состояние помещения	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
		0,7	0,7	0,7
Скорректированная цена, руб		20 318,5	23 532,2	23 738,2
Местоположение	г. Боровск, пл. Ленина 22, кв. 7	г. Боровск, ул. Коммунистическая	г. Боровск, ул. 2-я Лесная	г. Боровск, ул. Ленина 13
Поправка		1,00	1,00	1,00
Этаж	2/2	1/2	2/2	2/2
Поправка		1,01	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб		20 521,7	23 532,2	23 738,2

Наличие коммуникаций	нет	Подключены	Подключены	Подключены
		0,7	0,7	0,7
		14 365,2	16 472,5	16 616,7
Социальная инфраструктура	Хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб		14 365,2	16 472,5	16 616,7
Поправка на транспортную доступность		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена (руб./м <sup>2</sup> )		14 365,2	16 472,5	16 616,7
Величина коэффициента вариации	15 818,1	Среднеквадратичное отклонение -		
Весовые доли	8,5%			
Количество поправок		2	2	1
Весовые доли		0,2	0,2	0,4
Средневзвешенная цена 1 кв.м., руб. 15 818,1				
<b>РАСЧЕТНАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки, руб. 155 017,7</b>				

**Комментарии:**

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. Корректировка с учетом доли сделок с торгом, находится в диапазоне 0,5 – 10% в зависимости от конкретного объекта по данным экспертов рынка. Величина скидки на торг принимается в размере от 3,2 до 3,4% в соответствии с таблицей 8 ниже (источник информации – Совет экспертов рынка недвижимости. Сборник корректировок. Сегмент «Квартиры» от 01.01.2017 г.)

**Значения корректировки на уторговывание с указанием интервала**

Объект	Усредненное значение наиболее типичной скидки, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
1 комн	2,8	0,5	10
2 комн	3,2	1	10
3 комн	3,4	1	10
более 3 комн	3,9	1	10
класс «бизнес», «элита»	6,1	2	10

Поправка на разницу в площади строений между объектом оценки и объектами-аналогами рассчитывалась согласно справочнику Оценщика КО-ИНВЕСТ «ЖИЛЫЕ ДОМА Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2009г.», см. таблицу поправок ниже.

Корректировка на разницу в площади	
S <sub>о</sub> /S <sub>спр</sub>	Корректирующий коэффициент
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,20
0,86-0,50	1,10
0,85-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
> 1,50	0,93

В таблице ниже представлены корректировки на этаж, тип дома в соответствии с данными источника Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. «Корректирующие



коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Издание третье. Актуализированное и расширенное. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. - Нижний Новгород, 2014 г.

Наименование Коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж			
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94	0,95
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,85	0,99

В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной. В нашем случае коэффициент вариации скорректированных цен, полученных оценщиком в выборках аналогов при оценке составляет 5,0 %, таким образом, степень рассеивания данных незначительная.

По всем остальным характеристикам сравнения представленные аналоги или не отличаются или очень схожи, поэтому Оценщик счел возможным более не применять никаких корректировок. Весовые поправки были приняты исходя из общей схожести аналогов (количества поправок по отношению к аналогу).

**Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, составляет: 155 017,7 руб.**

#### 4.2. Оценка затратным подходом

Данный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли плюс стоимость нового строительства улучшений минуса накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Выбор принятого для расчета метода определения стоимости нового строительства зданий и сооружений должен быть соответствующим образом обоснован. Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения точной копии здания трудно из-за устаревших строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании объекта оценки.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Затратный подход для оценки встроенных помещений не применяется, вследствие чего при расчете рыночной стоимости объекта оценки данный подход не использовался.

#### 4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход основывается на предположении, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется текущей стоимостью будущих доходов, который этот объект может или должен принести своему собственнику.

Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не используется при оценке отдельных видов труда, являющихся элементом производства. Существует практика сдачи жилья в наем, однако, ни статистики, ни каких-либо сведений и нормативной документации в этой области не имеется. В связи с этим в данной работе оценка объекта с позиций доходного подхода не использовалась.

#### 4.5. Согласование результатов и заключение рыночной стоимости

В настоящем разделе отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью выявления преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой величины стоимости.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки нашего объекта можно сделать следующие выводы:

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес подхода	Сумма
Затратный	не использовался	0	0
Доходный	не использовался	0	0
Сравнительный	155 017,7	1	155 017,7
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.</b>			<b>155 017,7</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 26.12.2024 года с учетом округления составит 155 000 рублей.

Отчет носит рекомендательный характер. По мнению оценщика, доверительный интервал в рамках данной оценки может составлять +/- 15%. Следует иметь в виду, что с течением времени рыночная стоимость объектов может изменяться в зависимости от конъюнктуры рынка. Поэтому результаты расчетов, согласно стандарту РФ «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденному постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 г. №519, могут быть рекомендованными для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

Шкулипа Т.В.

#### 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подписавший данный отчет оценщик (далее: Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

Стр. 20

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколь-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавший настоящий отчет.
6. Применяемые стандарты оценки Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;
 является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

#### **Список нормативной и методической литературы, используемой при оценке:**

Сборник УПВС, Москва 1971 г.

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости». Москва 2002 г.

«Финансы и статистика».

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-Инвест. Индексы цен в строительстве.

Гражданский кодекс РФ.

#### **Приложения к отчету об оценке**

1. Копии документов оценщика
2. Правоустанавливающие документы.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**Копии документов оценщика**











Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

18



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 747387

Настоящий диплом выдан

*Мкулина  
Татьяне Витеславовне*

в том, что он(а) с "06-октября 2010" по "23-июня 2011" г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Федеральном  
государственном образовательном учреждении  
высшего профессионального образования*

"Северо-Западная академия государственной службы"  
по *программе*

"Оценка стоимости предприятий/бизнеса/

Государственная аттестационная комиссия (решением от 22-июня 2011 г.

удостоверяет право (содержание квалификации)

*Мкулина Т.В.*

на ведение профессиональной деятельности в сфере

*Оценки стоимости предприятий/бизнеса/*

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

*Мкулина*

Город Санкт-Петербург, июль 2011



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Шукина  
Марьяна Вячеславовна*

в том, что он(а) с *17 декабря 2012* г. по *03 февраля 2013* г.

повысил(а) свою квалификацию в (на) *Московском*

*государственном университете экономики и статистики*  
по *программе "Бухгалтерская деятельность"*

в объеме *104 часов*

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество зачетов	Оценка
<i>Основательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый комплексный экзамен</i>		<i>отлично</i>

Прошел(а) стажировку *нет*

выполнил(а) ИТ *нет*



*Шукина*  
Марьяна Вячеславовна

Город *Москва* год *2013*

Регистрационный номер *037-2013*

Форм. 039, введ. 01.01.03



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации  
оценщиков «СОЮЗ»

Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»



Стр. 27



25225653



**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 5191R/776/50010/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «16» октября 2024 г.

**Страховщик**

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

**Страхователь**

Шулипа Татьяна Вячеславовна  
Дата рождения 24.07.1968  
ИНН: 402500381937  
Паспорт серия 2913 номер 578040

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd68a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

**Период страхования**

С «20» октября 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» октября 2025 г. (Период страхования)

**Страховая сумма**

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**Лимит ответственности**

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

**Страховая премия**

3 610,00 (Три тысячи шестьсот десять и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» октября 2024 г.

**Франшиза**

Не установлена.

**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

**Территория страхования**

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аппатова Ирина Анатольевна

**Контактная и справочная информация**

\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков





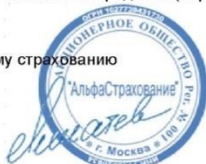
14086924

# ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5191R/776/00004/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «09» января 2024 г.

<b>Страховщик</b>	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 77/13056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
<b>Страхователь</b>	ООО «ДОКА-М» 249039, ОБЛАСТЬ КАЛУЖСКАЯ, ГОРОД ОБНИНСК, УЛИЦА КАЛУЖСКАЯ, ДОМ 16, ОФИС 145 ИНН: 4025450873 КПП: 402501001
<p>Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <a href="https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf">https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf</a></p> <p>Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.</p> <p>Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;</li> <li>• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;</li> <li>• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;</li> <li>• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;</li> <li>• дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.</li> </ul>	
<b>Период страхования</b>	С «20» января 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» января 2025 г. (Период страхования) Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «20» января 2018г.
<b>Страховая сумма</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
<b>Лимит ответственности</b>	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.
<b>Страховая премия</b>	8 100,00 (Восемь тысяч сто и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» января 2024 г.
<b>Франшиза</b>	Не установлена.
<b>Страховой случай</b>	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
<b>Территория страхования</b>	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация  
8 0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Копии документов и информационные материалы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Росреестр" по Калининградской области  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2023, поступившего на рассмотрение 20.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Вид объекта недвижимости		Рассчитано	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
20.12.2024г. № КУВН-001/2024-30848581			
Кадастровый номер:	40-03:100152:87		
Номер кадастрового квартала:	40-03:100152		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 948-10, Условный номер 40-03:10 22 01:0000:0948-0007
Адрес:	Калининградская обл., Боровский р-н, г. Боровск, пл. Ленина, д. 22, кв. 7
Площадь:	9,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение (расположено в многоквартирном жилом доме, признанном аварийным и подлежащим сносу на основании Постановления Администрации ГТГ «Город Боровск» № 466 от 29.12.2012 г.)
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	82811,65
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	40-03:100152:68
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00010053540230640977023016780  
Выдана: Федеральная служба государственной  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия







Сведения о характеристиках объекта недвижимости

## Раддер 1 Инет 1

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 948-10; Кадастровый номер 40:03:100152:0/3
Адрес:	Кадуужская ой., Боровский р-н, г. Боровск, пл. Ленина, д. 22
Площадь:	228
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание (многоквартирный дом) признан аварийным и подлежит сносу или реконструкции, Постановление от 29.12.2012 №466 Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1916
Кадастровая стоимость, руб.:	2408297,88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	40:03:100152:148, 40:03:100152:149, 40:03:100152:76, 40:03:100152:83, 40:03:100152:84, 40:03:100152:85, 40:03:100152:86, 40:03:100152:87, 40:03:100152:93, 40:03:100152:94, 40:03:100155:193, 40:03:100155:196
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

[illegible]

Здание				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15	
20.12.2024г. № КУВН-001/2024-308417899				
Кадастровый номер:	40:03:100152:68			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 14.10.1988			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.			
Получатель выписки:	Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск			

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00970B0518A02B6469712379BEB80	
Владелец: Федеральная служба государственной	
регистрации, кадастра и картографии	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Раздел 7 Лист 3

Здание			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУВН-001/2024-308417899			
Кадастровый номер:		40:03:100152:68	

N в/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	40:03:100152:148	2	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	24,3
2	40:03:100152:149	1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	37,9
3	40:03:100152:76	2	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	34,8
4	40:03:100152:83	1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	21,6
5	40:03:100152:84	1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	29,6
6	40:03:100152:85	1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	31,5
7	40:03:100152:86	2	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	32,3
8	40:03:100152:87	2	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	9,8
9	40:03:100152:93	2	7,9	Нежилое	данные отсутствуют	23,2
10	40:03:100152:94	2	7,9/1,2,3	Жилое помещение комната (в квартире)	данные отсутствуют	23,2
11	40:03:100155:193	1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	11
12	40:03:100155:196	0	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	102,1

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сторинский, 00970605181A020646971E23796B1890	
Владелец Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
Действительно с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположенных помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Этажное			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУВИ-001/2024-308417899			
Кадастровый номер: 40:05:100152:68		Номер этажа (этажей): 2	
<div>Масштаб 1</div>			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Свидетельство об электронной подписи	
Выдана Федеральной службой государственной	
регистрации, кадастра и картографии	
Действительно с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 5

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУВН-001/2024-308417899			
Кадастровый номер: 40:03:100152:68		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

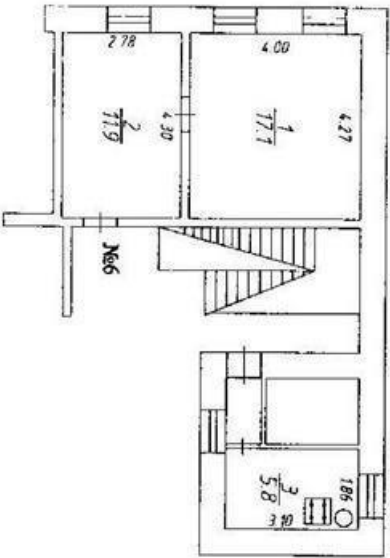
<div><div></div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Ссертификатом: 009f0b0c184a02b64697f12379b1e780 Владелец: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div>		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			



Лист 6

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУВН-001/2024-30841 7899			
Кадстровый номер: 40:03:100152:68		Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж





Лист 8			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУ/ВИ-001/2024-308417899			
Кадастровый номер: 40:03:100152:68		Номер этики (этикет):	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Серификат: 009f0b0c81a02b64497e2379b67b90	
		Выдано: Федеральная служба государственной	
		регистрации, кадастра и картографии	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

Лист 9			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУ/ВН-001/2024-308417899			
Кадастровый номер: 40:03:100152:68		Номер этажа (этажей):	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
					
		С-протокол: 0097000518/А023064897/ЕЗ79ВНП89			
		Владелец: федеральная служба государственной			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025			

Здание				Лист 10
Вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15	
20.12.2024г. № КУВН-001/2024-308417899				
Катастровый номер: 40:03:100152:68			Номер этажа (этажей):	



Лист 11			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУВН-001/2024-308417899			
Кадастровый номер: 40:03:100152:68		Номер этажа (этажей):	

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009f0b3c181a02864697f1e2379d7f50	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ





Лист 14			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУВН-001/2024-308417899			
Кадестровый номер: 40/03:100132:68		Номер этики (этикет):	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат 009f0bdc181a02b6a497e1e257bdf890	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 15			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
20.12.2024г. № КУВИ-001/2024-308417899			
Кадастровый номер: 40-03/100152/68		Номер этажа (этажей):	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			

**УПРАВЛЕНИЕ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ****ПРИКАЗ**

19 июня 2019 года

№ 168

**Об утверждении 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, «Дом с чайной Писарева», кон. 1850-х – 1860-е гг.**

В соответствии с пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказом Минкультуры России от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)», постановлением Правительства Калужской области от 26.08.2015 № 481 «О создании управления по охране объектов культурного наследия Калужской области» (в ред. постановлений Правительства Калужской области от 31.08.2017 № 499, от 29.01.2018 № 56, от 10.10.2018 № 624) **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить 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, в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом с чайной Писарева», кон. 1850-х – 1860-е гг., расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, пл. Ленина, д. 22 (кадастровый номер: **40:03:100152:68**), согласно приложению к настоящему приказу.

2. Разместить настоящий приказ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте управления по охране объектов культурного наследия Калужской области.

3. Направить копию настоящего приказа в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области для регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник управления



Е.Е. Чудаков

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

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

[illegible]

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):

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства. При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранный документ вносятся следующие сведения:

Дом с чайной Писарева

кон. 1850-х – 1860-е гг.

Форма утверждена приказом Минкультуры России от 01.07.2015 N 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)". Зарегистрировано в Минюсте России 11 августа 2015 г. N 38471.

2

## 3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального ☐ регионального ☒ муниципального ☐ значения

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☒ ансамбль ☐  
(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Приказ управления  
по охране объектов  
культурного наследия  
Калужской области № 295  
от 25.10.2018

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Калужская область

(Субъект Российской Федерации)

г. Боровск

(населенный пункт)

улица  д.  корп./стр.  помещение/квартира

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

Границы территории объекта утверждены приказом управления по охране объектов культурного наследия Калужской области № 295 от 25.10.2018

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1. Градостроительная характеристика здания, участвующего в формировании фронта застройки южной стороны площади Ленина и поддерживающего её юго-восточный угол и закрепляющего угол площади и ул. Ленина.

2. Объемно-пространственная композиция прямоугольного, Г-образного



Форма утверждена приказом Минкультуры России от 01.07.2015 N 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)". Зарегистрировано в Минюсте России 11 августа 2015 г. №38471.

3

в плане 2-этажного с подвалом здания с протяженным крылом по площади и коротким крылом по улице, перекрытого 2-скатной крышей со скатом, южный из которых покрывает и южное крыло.

3. Количество, осевое расположение, габариты и форма входных и оконных проемов.

4. Материал капитальных стен – кирпич.

5. Композиционные решения и оформление фасадов, включая симметричные организации фасадов, обращенных к площади и улице, и видимой с улицы правой частью южного фасада; на главном северном фасаде фланговые филленчатые лопатки; на фасадах, обращенных к площади и улице – профилированные подоконники и наличники; на верхних окнах – высокие замки, наложенные на подвышения наличников; венчающие невысокие фриз и карнизы на сухариках.

6. Пространственно-планировочная структура интерьера: на 1-м этаже сравнительно большие помещения лавок, на 2-м этаже – небольшие комнаты с окнами на площадь и улицу; междуэтажная лестница в южном крыле здания; на обоих этажах печи.

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 1 изображение.  
(указать количество)

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

**Зоны охраны утверждены решением исполнительного комитета Калужского областного совета народных депутатов от 14.11.1983 "Об утверждении проектов охранных зон для памятников истории и культуры г. Боровска и ансамбля бывшего Пафнутьев-Боровского монастыря"**

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

Форма утверждена приказом Минкультуры России от 01.07.2015 N 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)". Зарегистрировано в Минюсте России 11 августа 2015 г. №38471.

4

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

отсутствуют

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

### Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

### Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранный обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)



Форма утверждена приказом Минкультуры России от 01.07.2015 N 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)". Зарегистрировано в Минюсте России 11 августа 2015 г. №38471.

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

### Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

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

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать:

#### Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

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 или угрожающих причинением такого вреда,

Форма утверждена приказом Минкультуры России от 01.07.2015 N 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)". Зарегистрировано в Минюсте России 11 августа 2015 г. №38471.

6

и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) 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.

18. 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.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

#### **Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области**

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр** (заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.



Форма утверждена приказом Минкультуры России от 01.07.2015 N 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)". Зарегистрировано в Минюсте России 11 августа 2015 г. №38471.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

При обеспечении доступа к объектам культурного наследия включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия учитывать требования Приказа Министерства культуры РФ № 2834 от 20.11.2015 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

## **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях**

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

### **22. Требования к размещению наружной рекламы:**

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест. Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно

Форма утверждена приказом Минкультуры России от 01.07.2015 N 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)". Зарегистрировано в Минюсте России 11 августа 2015 г. №38471.

8

информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

**Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных)  
в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ  
"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)  
народов Российской Федерации"**

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

Ежегодно в срок не позднее 1 июля представлять в Управление уведомление о выполнении требований Охранного обязательства принадлежащего объекта культурного наследия в порядке, предусмотренном приказом Министерства культуры России от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)».



**УПРАВЛЕНИЕ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

от 18 августа 2017 года

№ 73

**О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории городского поселения «Город Боровск» Калужской области**

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Калужской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Калужской области», постановлением Правительства Калужской области от 26.08.2015 № 481 «О создании управления по охране объектов культурного наследия Калужской области», постановлением Правительства Калужской области от 24.10.2016 № 578 «Об утверждении порядка организации работы по установлению историко-культурной ценности объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия», **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Включить в перечень выявленных объектов культурного наследия следующие объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, расположенные на территории городского поселения «Город Боровск» Калужской области:

- 1.1. Дом с аптекой (ул. Коммунистическая, д. 1);
- 1.2. Здание городской управы и банка (пл. Ленина, д. 2);
- 1.3. Жилой дом (пл. Ленина, д. 3);
- 1.4. Дом с лавкой Станакowej (пл. Ленина, д. 5);
- 1.5. Дом Станакowej (пл. Ленина, д. 6);
- 1.6. Здание чайной (пл. Ленина, д. 7);
- 1.7. Дом Виноградова (пл. Ленина, д. 8);
- 1.8. Жилой дом (пл. Ленина, д. 9);
- 1.9. Дом с лавками (пл. Ленина, д. 10);
- 1.10. Жилой дом (пл. Ленина, д. 11);
- 1.11. Здание пожарной части (пл. Ленина, д. 12);
- 1.12. Здание постоянного двора Позднякова (пл. Ленина, д. 13);
- 1.13. Дом с лавкой Короткова (пл. Ленина, д. 14);
- 1.14. Жилой дом (пл. Ленина, д. 15);
- 1.15. Дом с лавками Сергеева (пл. Ленина, д. 16);
- 1.16. Дом с лавками Щербакова (ул. Володарского, д. 1/18);

- 1.17. Дом быта (пл. Ленина, д. 19);
- 1.18. Дом с лавками (пл. Ленина, д. 20);
- 1.19. Дом с лавками (пл. Ленина, д. 21);
- 1.20. Дом с чайной Писарева (пл. Ленина, д. 22);
- 1.21. Дом Ирошникова с лавками (пл. Ленина, д. 25);
- 1.22. 1-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 32);
- 1.23. 2-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 34);
- 1.24. 3-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 35);
- 1.25. 4-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 36);
- 1.26. 5-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 39);
- 1.27. 6-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 40);
- 1.28. 7-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 41);
- 1.29. 8-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 42);
- 1.30. 9-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 43);
- 1.31. 10-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 44);
- 1.32. 11-й корпус гостиного двора (пл. Ленина, д. 30);
- 1.33. Здание лавок (пл. Ленина, д. 37).

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Начальник управления



Е.Е. Чудаков



Типовая форма № 1-ТМ  
Утверждена приказом ЦСУ СССР  
от 15.07.85. № 380

1. Республика	<u>РСФСР</u>	<input type="text"/>
2. Область	<u>Калужская</u>	<input type="text"/>
3. Город (поселок)	<u>Боровск</u>	<input type="text"/>
4. Район в городе		<input type="text"/>
5. Квартал		<input type="text"/>

КАЛУЖСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ  
ОБЛАСТИ ТИПОВОГО ТЕХНИЧЕСКОГО  
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОГО  
БОРОВСКИЙ ФИЛИАЛ  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Дата: 14.08.88 Подпись: [подпись]

## Технический паспорт

НА ЖИЛОЙ ДОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
ФОНДА ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

площадь

6. По улице Ленина

7. № дома 22

8. №№ корпусов

9. Инвентарный номер

948

Паспорт составлен по состоянию на 14 октября 1988 г.

Начальник БТИ

(подпись)

1. Категория  
фонда

Исст. совет

2. Литер

4

1. Техническая характеристика жилого дома (строения)

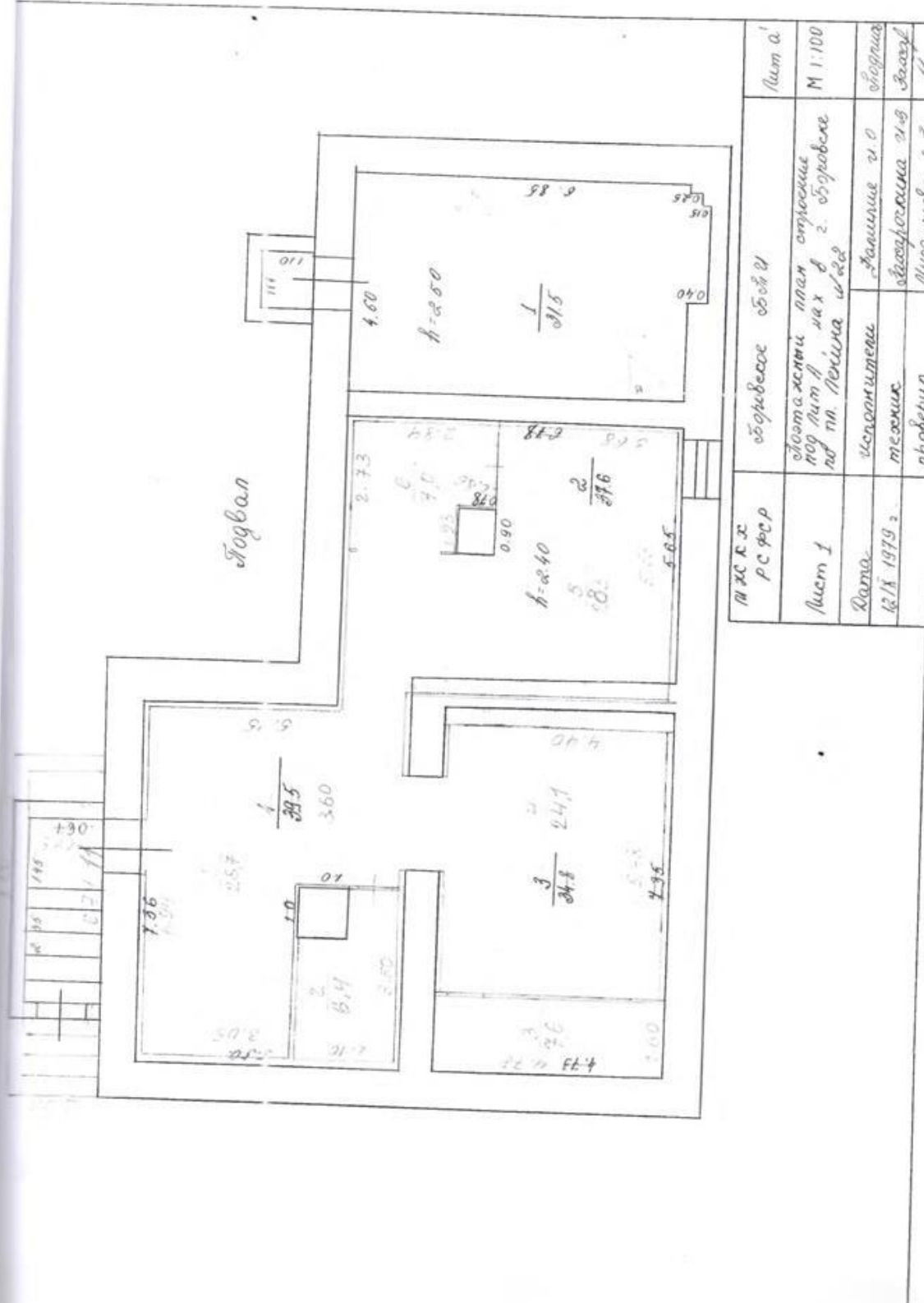
3. № корпуса (строения)

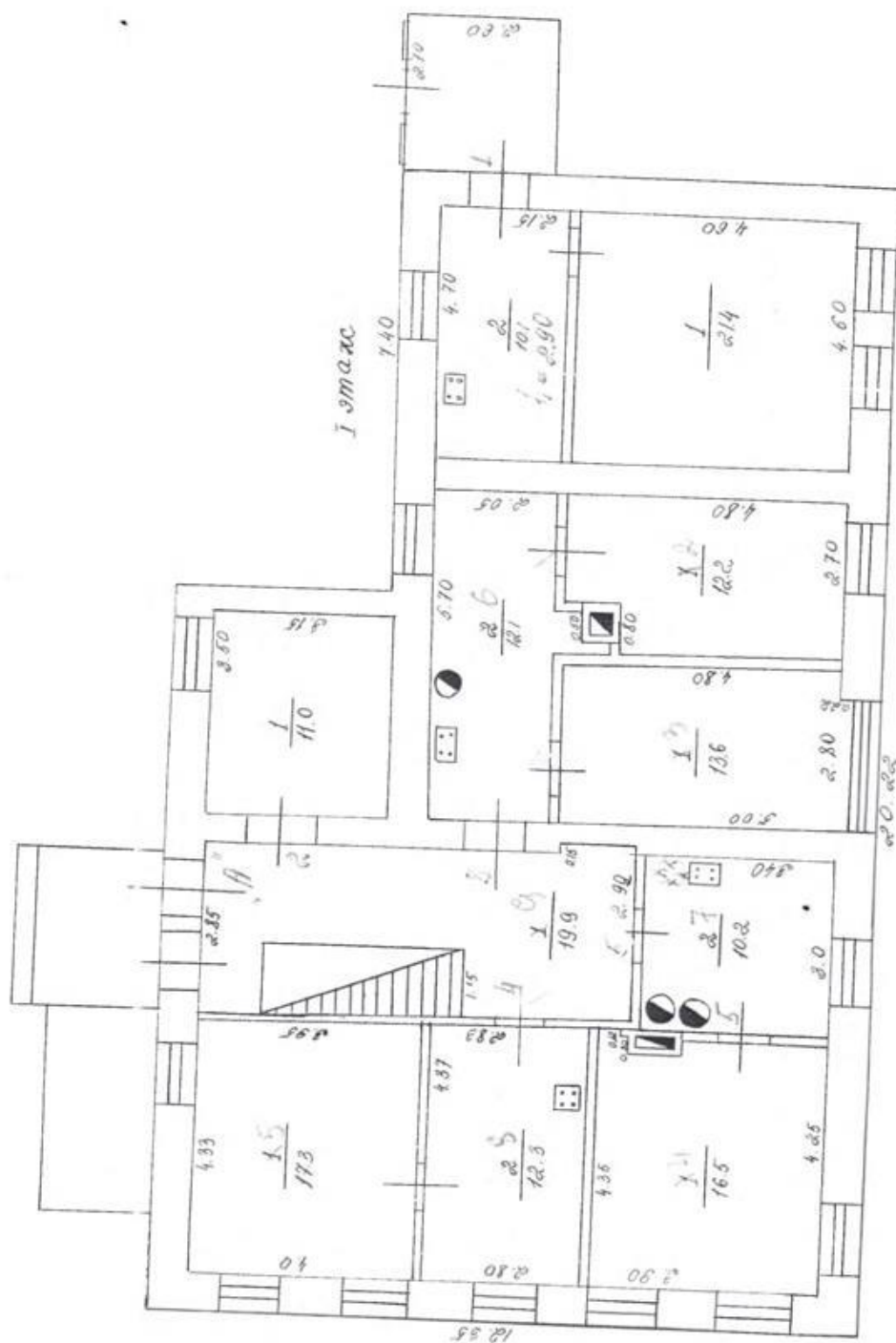
II. Собственники (фондодержатели)		Долевое участие	№№ р/с
1	2		
Производственное управление			
Химико-научного хозяйства			
Сююшка Екатерина Васильевна	кв 4		р/с 1
Дарюшка Сергей Михайлович	кв 8		р/с 1
Горюшев Николай	кв 6		р/с 1
Посенкова Нина Михайловна	кв 1		р/с 1
5.06.95г. Вишневская Ирина Николаевна			
Вишневская Анастасия Андреевна	кв 2		1948
04.06.95г. Герова Наталья Алексеевна	кв 5		8132
04.06.95г. Щукин Владимир Андреевич	кв 4		948

### III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта	индуст	9. Число комнат, шт.	
2. Число этажей шт.	два	10. Площадь нежилых помещений, м <sup>2</sup>	
3. Площадь застройки, м <sup>2</sup>	664,2	11. Материал стен	кир
4. Объем здания, м <sup>3</sup>	1450	12. Год постройки	40
5. Общая площадь, м <sup>2</sup>	281,2	13. Стоимость восстановления, руб.	495
6. Площадь балконов и террас, м <sup>2</sup>		14. Стоимость действительная, руб.	365
7. Жилая площадь, м <sup>2</sup>	190,6	15. Физический износ, %	18
8. Число квартир, шт	10		

2004г. 1м<sup>2</sup> 2448 = 1-4382









Исхождение владения

Городской Ленинский 22

## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№ помещений, квартир, торговых, складовых и пр.	№ комнат, кухонь, прихож., корид. и т. п. по схем. чертеж. строения	Назначение частей помещений (жилая комната, конторское помещение, складская комната, бытовая комната, кухня, прихожая, коридор, ванная, магазин, складское помещение и т. п.)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Высота помещений по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)	
					Общая полезная	Формула вычисления площадей	В том числе						
							предназначено под учреждение, канцелярию и т. п.	жилая	торговая	складовая	промышленного назначения		служебная (подсобная)
Б	1	1	1	Жилая	21,4			21,4					2,90
		2	2	Кухня	19,1							10,1	
		Итого по 1 кв.			31,5			21,4				10,1	
	2	1	1	Жилая	11,0			11,0					2,90
		Итого по 2 кв.			11,0			11,0					
	3	1	1	Жилая	12,2			12,2					2,90
		2	2	Жилая	13,6			13,6					
		3	3	Кухня	12,1							12,1	
		Итого по 3 кв.			37,9			25,8				12,1	
	5	1	1	Жилая	16,5			16,5					2,90
		2	2	Кухня	10,2							10,2	
		Итого по 4 кв.			26,7			16,5				10,2	
	4	1	1	Жилая	14,3			14,3					2,90
		2	2	Кухня	12,3							12,3	
		Итого по 5 кв.			26,6			14,3				12,3	
	ВСЕГО по 1 эт.				136,3			92,0				49,3	

Подпись исполнителя

Красиль

Подпись контролера

В случае использования помещений не по назначению обязательно указывать в знаменателе, что не используется.

Дата записей	Этажи (назначения с подвальными и подпольными помещениями)	№ помещений, в которых торговых, складских и др.	№ комнат, кухонь, прихожей, корид. и т. п. по схем. чертёж. строения	Назначение частей помещений (спальная комната, ванная комната, туалет, кухня, прихожая, коридор, ванная, магазин, складское помещение и т. п.)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							
					Общая полезная	Формула вычисления площадей	В том числе				шкафы	
							предназначено под уличный, канализация и т. п.	жилая	торговая	складовая		промышленного назначения
25.05.2004	4	6	1	Клиная	14,1		14,1					
		2	Клиная	11,9		11,9						
		3	Клиная	5,8							5,8	
		Итого по 6 кв.				34,8		29,0				5,8
		7	1	Клиная	16,8		16,8					
		2	Кухня	4,5							4,5	
		Итого по 7 кв.				24,3		16,8				4,5
		8	1	Клиная	13,1		13,1					
		2	Клиная	5,4		5,4						
		3	Ванная	3,8							3,8	
Итого по 8 кв.				22,6		18,8				3,8		
25.05.2004	4	5	1	Клиная	9,5	3,8	9,5	3,8				
		Итого по 5 кв.				9,5	3,8	9,5	3,8			
		10	1	Клиная	16,9		16,9					
		2	Клиная	4,6		4,6						
		3	Кухня	4,8							4,8	
		Итого по 10 кв.				26,3		24,5			4,8	
		Всего по 4 этажу				117,4		98,6			19,1	

Подпись исполнителя

Подпись контролера

В случае использования в работе по назначению обязательно указывать в знаменателе, под чем сокращается.





Местонахождение здания

### ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дата записей	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№ помещений, квартир, торговых, складовых и др.	№ комнат, кухонь, прихож., корид. и т. п. по схем. чертеж. строения	Назначение частей помещений (жилая комната, конторское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, прихож., коридор, ванная, магазин, складочное помещение и т. п.)	Общая полезная	Формула вычисления площадей	предназначено под упрещд., канцелярию и т. п.	жилая	торговая	складочная	промышленного назначения	служебная (подсобная)
	И		1	1	Жилая комн.	19,5							
	И		2	1	Жилая комн.	19,5							
	И		3	1	Жилая комн.	19,5							
	И		4	1	Жилая комн.	19,5							
	И		5	1	Жилая комн.	19,5							
	И		6	1	Жилая комн.	19,5							
	И		7	1	Жилая комн.	19,5							
	И		8	1	Жилая комн.	19,5							
	И		9	1	Жилая комн.	19,5							
	И		10	1	Жилая комн.	19,5							
	И		11	1	Жилая комн.	19,5							
	И		12	1	Жилая комн.	19,5							
	И		13	1	Жилая комн.	19,5							
	И		14	1	Жилая комн.	19,5							
	И		15	1	Жилая комн.	19,5							
	И		16	1	Жилая комн.	19,5							
	И		17	1	Жилая комн.	19,5							
	И		18	1	Жилая комн.	19,5							
	И		19	1	Жилая комн.	19,5							
	И		20	1	Жилая комн.	19,5							
	И		21	1	Жилая комн.	19,5							
	И		22	1	Жилая комн.	19,5							
	И		23	1	Жилая комн.	19,5							
	И		24	1	Жилая комн.	19,5							
	И		25	1	Жилая комн.	19,5							
	И		26	1	Жилая комн.	19,5							
	И		27	1	Жилая комн.	19,5							
	И		28	1	Жилая комн.	19,5							
	И		29	1	Жилая комн.	19,5							
	И		30	1	Жилая комн.	19,5							
	И		31	1	Жилая комн.	19,5							
	И		32	1	Жилая комн.	19,5							
	И		33	1	Жилая комн.	19,5							
	И		34	1	Жилая комн.	19,5							
	И		35	1	Жилая комн.	19,5							
	И		36	1	Жилая комн.	19,5							
	И		37	1	Жилая комн.	19,5							
	И		38	1	Жилая комн.	19,5							
	И		39	1	Жилая комн.	19,5							
	И		40	1	Жилая комн.	19,5							
	И		41	1	Жилая комн.	19,5							
	И		42	1	Жилая комн.	19,5							
	И		43	1	Жилая комн.	19,5							
	И		44	1	Жилая комн.	19,5							
	И		45	1	Жилая комн.	19,5							
	И		46	1	Жилая комн.	19,5							
	И		47	1	Жилая комн.	19,5							
	И		48	1	Жилая комн.	19,5							
	И		49	1	Жилая комн.	19,5							
	И		50	1	Жилая комн.	19,5							
	И		51	1	Жилая комн.	19,5							
	И		52	1	Жилая комн.	19,5							
	И		53	1	Жилая комн.	19,5							
	И		54	1	Жилая комн.	19,5							
	И		55	1	Жилая комн.	19,5							
	И		56	1	Жилая комн.	19,5							
	И		57	1	Жилая комн.	19,5							
	И		58	1	Жилая комн.	19,5							
	И		59	1	Жилая комн.	19,5							
	И		60	1	Жилая комн.	19,5							
	И		61	1	Жилая комн.	19,5							
	И		62	1	Жилая комн.	19,5							
	И		63	1	Жилая комн.	19,5							
	И		64	1	Жилая комн.	19,5							
	И		65	1	Жилая комн.	19,5							
	И		66	1	Жилая комн.	19,5							
	И		67	1	Жилая комн.	19,5							
	И		68	1	Жилая комн.	19,5							
	И		69	1	Жилая комн.	19,5							
	И		70	1	Жилая комн.	19,5							
	И		71	1	Жилая комн.	19,5							
	И		72	1	Жилая комн.	19,5							
	И		73	1	Жилая комн.	19,5							
	И		74	1	Жилая комн.	19,5							
	И		75	1	Жилая комн.	19,5							
	И		76	1	Жилая комн.	19,5							
	И		77	1	Жилая комн.	19,5							
	И		78	1	Жилая комн.	19,5							
	И		79	1	Жилая комн.	19,5							
	И		80	1	Жилая комн.	19,5							
	И		81	1	Жилая комн.	19,5							
	И		82	1	Жилая комн.	19,5							
	И		83	1	Жилая комн.	19,5							
	И		84	1	Жилая комн.	19,5							
	И		85	1	Жилая комн.	19,5							
	И		86	1	Жилая комн.	19,5							
	И		87	1	Жилая комн.	19,5							
	И		88	1	Жилая комн.	19,5							
	И		89	1	Жилая комн.	19,5							
	И		90	1	Жилая комн.	19,5							
	И		91	1	Жилая комн.	19,5							
	И		92	1	Жилая комн.	19,5							
	И		93	1	Жилая комн.	19,5							
	И		94	1	Жилая комн.	19,5							
	И		95	1	Жилая комн.	19,5							
	И		96	1	Жилая комн.	19,5							
	И		97	1	Жилая комн.	19,5							
	И		98	1	Жилая комн.	19,5							
	И		99	1	Жилая комн.	19,5							
	И		100	1	Жилая комн.	19,5							

Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)

исполнителя *Иванов* Подпись контролера