

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

о проведении 6 мая 2022 г. конкурса по продаже объекта культурного наследия, на электронной площадке

Конкурс проводится в соответствии со ст. 20, 29, 31, 32.1 Федерального закона Российской Федерации от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи", раздела VI Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860, Регламента торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» электронной площадки «Сбербанк-АСТ».

1. Продавец (Организатор): Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск Калужской области, адрес местонахождения: 249010, Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Советская, д. 5, контактный телефон: 7 (48438) 4-11-50, факс 7 (48438) 4-29-00, официальный сайт: <https://borovsk.org/>, адрес электронной почты: pvs-norovsk@bk.ru.

2. Оператор электронной площадки: АО «Сбербанк–АСТ», сайт <http://utp.sberbank-ast.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес местонахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 23, контактный телефон: 7 (495) 787-29-97, 7 (495) 787-29-99, адрес электронной почты: property@sberbank-ast.ru, company@sberbank-ast.ru .

3. Основание проведения конкурса: Постановление администрации муниципального образования городское поселение город Боровск Калужской области от 14 февраля 2022 г. № 25.

4. Реквизиты решения о приватизации: Решение городской думы муниципального образования городское поселение город Боровск Калужской области от 11 февраля 2022 г. № 14.

5. Предмет конкурса: (характеристика имущества):

- здание, кадастровый номер: **40:03:100142:85**, адрес: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, назначение: нежилое, площадь: **97,6** кв.м, количество этажей: 2, год завершения строительства: 1916, кадастровая стоимость: 1 212 005,98 руб., кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 40:03:100123:314, виды разрешенного использования: для размещения и обслуживания нежилого здания;

- земельный участок, кадастровый номер: **40:03:100123:314**, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, площадь **680** кв.м., кадастровая стоимость: 824 615,6 руб., кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 40:03:100142:85, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов использования, характерных для населённых пунктов.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 40.03.0.58, договор № 5 пгтк/2019 от 25.11.2019, срок действия: 19.12.2019.

Осмотр имущества осуществляется по согласованию с продавцом, тел: **8 (48438) 4 17 66**

6. Имущество обременено выполнением требований:

Объект культурного наследия регионального значения: «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX вв., поставлен на государственную охрану в соответствии с Приказом Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 17 октября 2019 г. № 315, что подтверждается Охранным обязательством.

Здание обременено:

1. Обязанностью по выполнению требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

2. Обязанностью по выполнению требований, установленных охранным обязательством собственника на объект культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин» от 14 февраля 2020 г. № 36, выданного Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области, срок, на который установлено обременение права, - бессрочно. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью настоящего Договора.

На территории ОКН разрешается:

1. реставрация, консервация, ремонт и приспособление ОКН для современного использования;
 2. консервация и музеефикация ОКН, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;
 3. ремонт, реконструкция существующих проездов и дорожной сети;
- ремонт, реконструкция существующих инженерных сетей (коммуникаций) с последующей их прокладкой в подземные, с рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;
4. работы по сохранению элементов планировочной структуры территории объекта;
- благоустройство территории с применением традиционных материалов (дерево, камень, кирпич), металлических изделий и элементов, изготовленных с применениемковки и литья;
5. проведение работ по восстановлению планировочной структуры, утраченных сооружений и зеленых насаждений;
 6. устройство современных сходов и ступеней, пандусов, подпорных стенок, откосов и ограждений для проведения работ по сохранению ОКН;

На территории ОКН запрещается:

- строительство зданий и сооружений, за исключением работ, указанных в пункте 5 настоящего Приложения;
- градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения или уничтожения ОКН;
- самовольная вырубка растительности, уничтожение травяного покрова;
- прокладка надземных и воздушных инженерных сетей (коммуникаций);
- установка на фасадах, крышах ОКН кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи и рекламных конструкций;
- размещение любых рекламных конструкций;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с ОКН.

7. Способ приватизации: продажа муниципального имущества на конкурсе.

8. Форма подачи предложений о цене: Предложение о цене имущества подается в день подведения итогов, в форме отдельного электронного документа, имеющего защиту от несанкционированного просмотра.

9. Условия конкурса: Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: «Купеческий дом», в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин, расположенного по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения
1	Установить информационные надписи и обозначений на объекте культурного наследия	3 месяца с момента государственной регистрации права
2	Разработка проектной-сметной документации на проведение ремонтных работ по фасадам и внутренним помещениям <i>Примечание:</i> Разработать проектную документацию Организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ	в течение 12 месяцев с момента государственной регистрации права
3	Проведение ремонтных работ по фасадам и внутренним помещениям на основании выданного задания на проведение работ Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области <i>Примечание:</i> Работы выполнить силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ	в течение 12 месяцев после исполнения пункта 2
4	Предоставить отчетную документацию (включая научный отчет о выполненных работах) утвержденную Управлением и акт приемки	в течение 6 месяцев после исполнения пункта 3

	выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия в Администрацию МО ГП «Город Боровск» <i>Примечание:</i> Работы выполнить силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ	
5	Окончательный срок выполнения условий конкурса <i>Примечание:</i> Производство работ разрешается только в соответствии с согласованной в установленном законодательством порядке проектной документацией по письменному разрешению Госоргана или Федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции в области охраны культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ, и под наблюдением архитектурного надзора	не более 3 лет со дня заключения договора купли-продажи муниципального имущества

10. Порядок подтверждения победителем конкурса исполнения условий конкурса:

- в течении 10 рабочих дней с даты истечения срока выполнения проектных работ предоставить продавцу проектную документацию на электронном носителе (диск), согласованную с Управлением охраны объектов культурного наследия Калужской области;

- в течении 10 рабочих дней с даты истечения срока исполнения условий конкурса покупатель обязан предоставить продавцу сводный (итоговый) отчет о выполнении условий конкурса в целом (полном объеме с приложениями всех подтверждающих документов), включая акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия.

11. Начальная цена (согласно данным независимой оценки): **1 680 793** руб. (с учетом НДС) (в том числе здания: 510 793 руб. (с учетом НДС), земельного участка: 1 170 000 руб. (НДС не облагается).

12. Размер задатка (20% от начальной цены): **336 158,60** руб.

Срок и порядок его внесения:

Претендент для участия в торгах осуществляет перечисление денежных средств на банковские реквизиты Оператора, размещенные в открытой части УТП и ТС. Подача Претендентом заявки на участие в торгах является поручением Оператору произвести блокирование на Лицевом счете Претендента свободных денежных средств в размере задатка и/или депозита в порядке, предусмотренном регламентом площадки.

Оператор программными средствами осуществляет блокирование денежных средств в сумме задатка в момент подачи заявки на участие (при их наличии на лицевом счете Претендента на УТП).

В случае, если на момент подачи заявки на участие на лицевом счете Претендента не оказывается достаточной для блокирования суммы денежных средств, Претендент после подачи заявки на участие, но не позднее 00 часов 00 минут (время московское) дня определения участников торгов, должен обеспечить наличие денежных средств в размере задатка на своем лицевом счете на УТП и самостоятельно посредством штатного интерфейса ТС произвести блокирование денежных средств.

Если Претендентом самостоятельно не произведено блокирование денежных средств (при их наличии на лицевом счете), то в 00 часов 00 минут (время московское) дня определения участников, указанного в извещении, блокирование задатка осуществляет Оператор.

Если денежных средств на лицевом счете Претендента недостаточно для осуществления операции блокирования, то в день определения участников Организатору торгов направляется информация о непоступлении Оператору задатка от такого Претендента.

В случае отказа в допуске к участию в торгах по лоту, в течение одного дня, следующего за днем размещения протокола об определении участников по лоту, Оператор прекращает блокирование в отношении денежных средств Претендентов, заблокированных в размере задатка на лицевом счете Претендентов.

В счет оплаты стоимости установленной по итогам конкурса, засчитывается задаток, внесенный Покупателем для участия в конкурсе.

Организатор формирует поручение Оператору о перечислении задатка победителя на банковские реквизиты Продавца.

При уклонении или отказе победителя конкурса от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества он утрачивает право на заключение указанного договора и задаток ему не возвращается.

Сумма, за вычетом суммы задатка, подлежит оплате Покупателем одновременно в течение 5 (пяти) рабочих дней после заключения настоящего договора путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца:

Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка является акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в установленном порядке.

13. Порядок регистрации, порядок, место подачи заявок, предложений:

Подача заявки на участие в конкурсе осуществляется в соответствии с Регламентом электронной площадки АО «Сбербанк–АСТ» торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав», сайт <http://utp.sberbank-ast.ru>, из личного кабинета претендента.

Претендент заполняет электронную форму заявки, прикладывает предусмотренные извещением и (или) документацией о торгах файлы документов (при необходимости). Документы и сведения из регистрационных данных пользователя на УТП, актуальные на дату и время окончания приема заявок, направляются Оператором вместе с заявкой Организатору процедуры после окончания приема заявок.

Не позднее одного часа с момента окончания срока подачи заявок Оператор в Личном кабинете Организатора процедуры открывает доступ к зарегистрированным заявкам, если иное не предусмотрено соответствующими положениями Регламента площадки, регулируемыми особенностями проведения различных способов торгов.

Уполномоченный специалист организатора процедуры посредством штатного интерфейса в установленный срок по каждому лоту отдельно формирует протокол об определении участников и подписывает ЭП.

В день определения участников, указанный в извещении, Оператор направляет в Личный кабинет Организатора процедуры информацию о блокировании задатков претендентов, подавших заявки на участие, и открывает доступ к формированию протокола об итогах приема заявок и определении участников.

Оператор не позднее следующего рабочего дня после дня подписания протокола об определении участников направляет в Личные кабинеты Претендентов уведомления о признании их Участниками торгов или об отказе в признании Участниками с указанием оснований отказа (без протокола об определении участников).

В день подведения итогов в установленное в извещении Организатором процедуры время, допущенный к конкурсу участник посредством штатного интерфейса ТС подает предложение о цене имущества. Претендент вправе подать только одно предложение о цене имущества, которое не может быть изменено. После окончания времени, предусмотренного для направления предложений о цене имущества, оператор обеспечивает в личном кабинете Организатора процедуры доступ к предложениям Участников о цене имущества.

Подведение итогов продажи осуществляется Организатором процедуры в соответствии с Регламентом АО «Сбербанк–АСТ».

Заключение договора купли-продажи имущества по усмотрению Организатора процедуры (Инициатора) может быть осуществлено сторонами в простой письменной форме, вне площадки, либо в форме электронного документа.

Порядок проведения конкурса, определенный настоящим разделом Регламента, может быть использован при проведении конкурсов в соответствии с иными нормативными актами по усмотрению Организатора процедуры с учетом особенностей, указанных в настоящем разделе.

Предложение о цене имущества может подаваться в день подведения итогов конкурса.

Оператор в течение одного часа после окончания срока приема заявок, указанного в извещении, обеспечивает в личном кабинете Организатора процедуры доступ к поданным Претендентами заявкам (без предложений о цене).

В день подведения итогов в установленное в извещении Организатором процедуры время, оператор обеспечивает возможность подать предложение о цене посредством штатного интерфейса ТС **участникам, допущенным к конкурсу и не указавшим в составе заявки на участие предложение о цене.**

Заключение договора купли-продажи имущества по усмотрению Организатора процедуры (Инициатора) может быть осуществлено сторонами в простой письменной форме, вне площадки, либо в форме электронного документа.

14. Даты начала и окончания подачи заявок, предложений:

Место приема и рассмотрения заявок, проведения конкурса: электронная площадка <http://utp.sberbank-ast.ru> (время сервера электронной торговой площадки – московское).

Дата и время начала подачи заявок: 05.04.2022 в 00:00.

Дата и время окончания подачи заявок: 04.05.2022 в 23:59.

Дата рассмотрения заявок на участие (дата определения участников): 05.05.2022 в 09:00

Дата и время начала подачи предложений о цене (дата и время начала проведения конкурса): 06.05.2022 в 08:00.

Дата и время окончания подачи предложений о цене (дата и время окончания проведения конкурса): 06.05.2022 в 09:00

Дата и время подведения итогов конкурса: 06.05.2022 в 09:30 (по московскому времени).

15. Исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению: претенденты представляют электронные образы следующих документов:

№ п/п	Наименование документа
<u>Для физических лиц:</u>	
1	Заявка (см. приложение № 1)
2	Предложение о цене (см. приложение № 3)
3	Документ, удостоверяющий личность (копии всех листов)
4	Доверенность на участие в торгах и заключение договора (если от имени Претендента действует его представитель по доверенности)
<u>Для индивидуальных предпринимателей:</u>	
1	Заявка (см. приложение № 1)
2	Предложение о цене (см. приложение № 3)
3	Документ, удостоверяющий личность (копии 1- 4 листов)
4	Свидетельство о постановке на учет в налоговых органах
5	Доверенность на участие в торгах и заключение договора (если от имени Претендента действует его представитель по доверенности)
<u>Для юридических лиц:</u>	
1	Заявка (см. приложение № 1)
2	Предложение о цене (см. приложение № 3)
3	Свидетельство о государственной регистрации и иные учредительные документы претендента
4	Свидетельство о постановке на учет в налоговых органах
5	Решение органа управления претендента о совершении сделки в случаях, когда такое решение необходимо в соответствии с законодательством, учредительными документами Претендента или соглашением сторон, либо письменное заявление Претендента, что сделка не требует одобрения органов управления
6	Документ, содержащий сведения о доле РФ, субъекта РФ или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юр. л. и подписанное его руководителем письмо)
7	Документ, подтверждающий полномочия руководителя юр. л. на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании)
8	Доверенности на участие в торгах и заключение договора, выданная в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (если от имени Претендента действует его представитель по доверенности). В случае если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным единоличным исполнительным органом претендента на предоставление соответствующих полномочий в порядке передоверия, Заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица, выдавшего доверенность

Все подаваемые Претендентом документы не должны иметь неоговоренных исправлений. Все исправления должны быть надлежащим образом заверены. Печати и подписи, а также реквизиты и текст оригиналов и копий документов должны быть четкими и читаемыми. Подписи на оригиналах и копиях документов должны быть расшифрованы

16. Срок заключения договора купли-продажи имущества:

1. Договор купли-продажи имущества (проект приведен в Приложение № 3 к настоящему информационному сообщению), заключается между Продавцом и победителем конкурса в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в течение **5 рабочих** дней с даты подведения итогов конкурса.

2. Договор купли-продажи имущества с победителем в форме электронного документа заключается на электронной площадке <http://utp.sberbank-ast.ru>.

17. Порядок ознакомления покупателей с иной информацией, условиями договора купли-продажи имущества:

1. Любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес оператора электронной площадки, указанный в информационном сообщении о проведении продажи имущества, запрос о разъяснении размещенной информации)

2. Ознакомиться с информацией о проведении продажи, проектом договора купли-продажи, формой заявки, иной информацией о проводимой продаже, а также с иными сведениями об имуществе, можно с момента начала приема заявок в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах <http://utp.sberbank-ast.ru>, www.torgi.gov.ru, <http://adm-borovski.ru/>

3. При уклонении или отказе победителя продажи от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества результаты конкурса аннулируются Продавцом, победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.

4. При заключении договора изменение условий договора по соглашению сторон или в одностороннем порядке не допускается

18. Ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации имущества:

К участию в конкурсе допускаются: физические и юридические лица, признаваемые участниками в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 года № 860, своевременно подавшие заявку на участие в продаже, представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем.

Претендент не допускается к участию в конкурсе по следующим основаниям:

а) представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

в) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении.

19. Место и срок подведения итогов конкурса: 06.05.2022 на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ», размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция Приватизация, аренда и продажа прав»).

Если в срок для приема заявок, указанный в информационном сообщении о конкурсе ни одна заявка не была зарегистрирована либо по результатам рассмотрения зарегистрированных заявок ни одна заявка не была принята к рассмотрению, конкурс признается несостоявшимся.

Такое решение оформляется протоколом об итогах конкурса в электронном виде.

Конкурс признается несостоявшимся в следующих случаях:

- не было подано ни одной заявки на участие в конкурсе, либо ни один из Претендентов не признан Участником конкурса;

- принято решение о признании только одного Претендента Участником;

Решение о признании конкурса несостоявшимся оформляется протоколом об итогах конкурса.

Победителем конкурса признается участник, предложивший наибольшую цену за имущество и подтвердивший согласие с условиями проведения конкурса.

Оператор обеспечивает ведение электронного журнала хода процедуры конкурса, который направляется Организатору процедуры в течение 1 (одного) часа со времени завершения приема предложений о цене для подведения итогов конкурса.

Протокол об итогах конкурса удостоверяет право победителя на заключение договора купли-продажи имущества, содержит фамилию, имя, отчество или наименование юридического лица - победителя конкурса, цену имущества, предложенную победителем, фамилию, имя, отчество или наименование юридического лица - участника конкурса, который сделал предпоследнее предложение о цене такого имущества в ходе продажи.

Процедура продажи имущества считается завершенной со времени подписания продавцом протокола об итогах продажи имущества.

Заключение договора в электронной форме осуществляется посредством штатного интерфейса ТС.

После заключения договора в электронной форме, со счета Участника, с которым заключается договор, Оператором списываются денежные средства в размере депозита, указанного в извещении.

20. Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса до даты и времени признания претендентов участниками конкурса: **05.05. 2022 до 09:00.**

21. Сведения обо всех предыдущих торгах по продаже такого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах торгов по продаже такого имущества: не проводились.

Приложения к настоящему информационному сообщению:

1. Заявка на участие в электронной продаже (Приложение № 1);
4. Предложение о цене (Приложение № 2);
3. Проект договора купли продажи (Приложение № 3).



**Администрация
муниципального образования городское поселение
город Боровск**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«_14_» февраля 2022 г.

№ 25

**«О проведении конкурса по продаже
муниципального имущества»**

На основании прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение город Боровск на 2022 год от 11 февраля 2022 года № 14, в соответствии Федеральным законом от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. Федерального закона от 01.04.2019 №45-ФЗ), Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 года № 860 «Об организации и проведении продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме», администрация муниципального образования городское поселение город Боровск

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести конкурс по продаже имущества

– Нежилое здание, площадью 97,6 кв.м с кадастровым № 40:03:100142:85 , и земельный участок с кадастровым номером 40:03:100123:314 из земель населенных пунктов площадью 680 кв. м, для размещения и обслуживания нежилого здания, расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.

1.1. Определить начальную цену предмета конкурса:

- нежилое здание площадью 97,6 кв.м с кадастровым номером 40:03:100142:85, с одновременным отчуждением земельного участка с кадастровым номером 40:03:100123:314 из земель населенных пунктов площадью 680 кв.м, расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, **1 680 793 (Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч семьсот девяносто три) руб.**, (в т.ч. нежилое здание площадью 97,6 кв.м – **510 793 (Пятьсот десять тысяч семьсот девяносто три) руб.** с НДС, земельный участок – **1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) руб.** НДС не облагается) (отчет № КД-15604/0222 от 07 февраля 2022 года об оценке рыночной стоимости имущества);

1.2. Определить сумму задатка для участия в конкурсе в размере 20% от начальной цены предмета конкурса.

1.3. Определить условия конкурса:

проведение работ по сохранению объекта, в порядке, установленном Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в соответствии с разделом 2 Акта технического состояния и условиям Охранного обязательства:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) работ (подготовка документации)	Примечание
1.	Установить информационные надписи и обозначения на объектах культурного наследия	3 мес.	с момента государственного регистрации права
2.	Разработка проектно-сметной документации на проведение ремонтных работ по фасадам и внутренним помещениям	в течении 12 месяцев с момента государственного регистрации права	Разработать проектную документацию Организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
3.	Проведение ремонтных работ по фасадам и внутренним помещениям на основании выданного задания на проведение работ Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области(далее Управление)	в течении 12 месяцев после исполнения пункта 2	Работы Выполнить силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
4.	Предоставить отчетную документацию (включая научный отчет о выполненных работах) утвержденную Управлением и акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия в Администрацию МО ГП «Город Боровск»	в течении 6 месяцев после исполнения пункта 3	Работы выполнить силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
5.	Окончательный срок выполнения условий конкурса:	- не более 3 лет со дня заключения договора купли-продажи муниципального имущества.	Производство работ разрешается только в соответствии с согласованной в установленном законодательством порядке проектной документацией по письменному

			<p>разрешению Госоргана или федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции в области охраны культурного наследия, в соответствии с разграничением полномочий, предусмотренных в статьях 9 и 9,1 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, и под наблюдением архитектурного надзора.</p>
--	--	--	---

1.4. Порядок подтверждения победителем конкурса исполнения условий конкурса:

- в течение 10 рабочих дней с даты истечения срока выполнения проектных работ победитель конкурса предоставляет продавцу проектную документацию на электронном носителе (диск), согласованную с Управлением охраны объектов культурного наследия Калужской области;

- в течение 10 рабочих дней с даты истечения срока исполнения условий конкурса покупатель обязан предоставить Продавцу сводный (итоговый) отчет о выполнении условий конкурса в целом (в полном объеме с приложением всех подтверждающих документов), включая акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия.

2. Определить особые условия предмета конкурса.

2.1. Территория ОКН относится к землям историко-культурного назначения.

2.2. На территории ОКН разрешается:

2.2.1. реставрация, консервация, ремонт и приспособление ОКН для современного использования;

2.2.2. консервация и музеефикация ОКН, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;

2.2.3. ремонт, реконструкция существующих проездов и дорожной сети;

ремонт, реконструкция существующих инженерных сетей (коммуникаций) с последующей их прокладкой в подземные, с рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

2.2.4. работы по сохранению элементов планировочной структуры территории объекта;

благоустройство территории с применением традиционных материалов (дерево, камень, кирпич), металлических изделий и элементов, изготовленных с применениемковки и литья;

2.2.5. проведение работ по восстановлению планировочной структуры, утраченных сооружений и зеленых насаждений;

2.2.6. устройство современных сходов и ступеней, пандусов, подпорных стенок, откосов и ограждений для проведения работ по сохранению ОКН;

2.3. На территории ОКН запрещается:

- строительство зданий и сооружений, за исключением работ, указанных в пункте 2.2.5. настоящего Приложения;
- градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения или уничтожения ОКН;
- самовольная вырубка растительности, уничтожение травяного покрова;
- прокладка надземных и воздушных инженерных сетей (коммуникаций);
- установка на фасадах, крышах ОКН кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи и рекламных конструкций;
- размещение любых рекламных конструкций;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с ОКН.

2.4. На земельный участок установлено ограничение прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, 40.03.0.58, Договор № 5пгтк/2019 от 25.11.2019, срок действий: 19.12.2019

3. Поручить Бюджетному специализированному учреждению «Фонд имущества Калужской области» оказать комплекс услуг по договору безвозмездного оказания услуг по договору от 09 января 2020 № б/н.

4. Разместить извещение о проведении электронного аукциона по продаже имущества:

- на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://torgi.gov.ru>;
- на сайте АО «Сбербанк – АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru>.

Глава администрации муниципального образования городское поселение город Боровск



А.Я. Бодрова

Исп. Глазова Р.О.

Отп.: 3 экз 1-в дело

1- ОГиИО

2- БСУ «Фонд имущества Калужской области»

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калужской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.06.2021, поступившего на рассмотрение 28.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
28.03.2022г. № КУВИ-001/2022-43851712			
Кадастровый номер:	40:03:100142:85		
Номер кадастрового квартала:	40:03:100123		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 512-10; Кадастровый номер 40:03:100142:0:4		
Адрес:	Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86		
Площадь, м2:	97.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1916		
Кадастровая стоимость, руб:	1212005.98		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:03:100123:314		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	40:03:100142:145, 40:03:100142:96		
Виды разрешенного использования:	для размещения и обслуживания нежилого здания		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
28.03.2022г. № КУВИ-001/2022-43851712			
Кадастровый номер:		40:03:100142:85	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40:03:100142:85-40/003/2019-1 02.07.2019 17:51:25
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

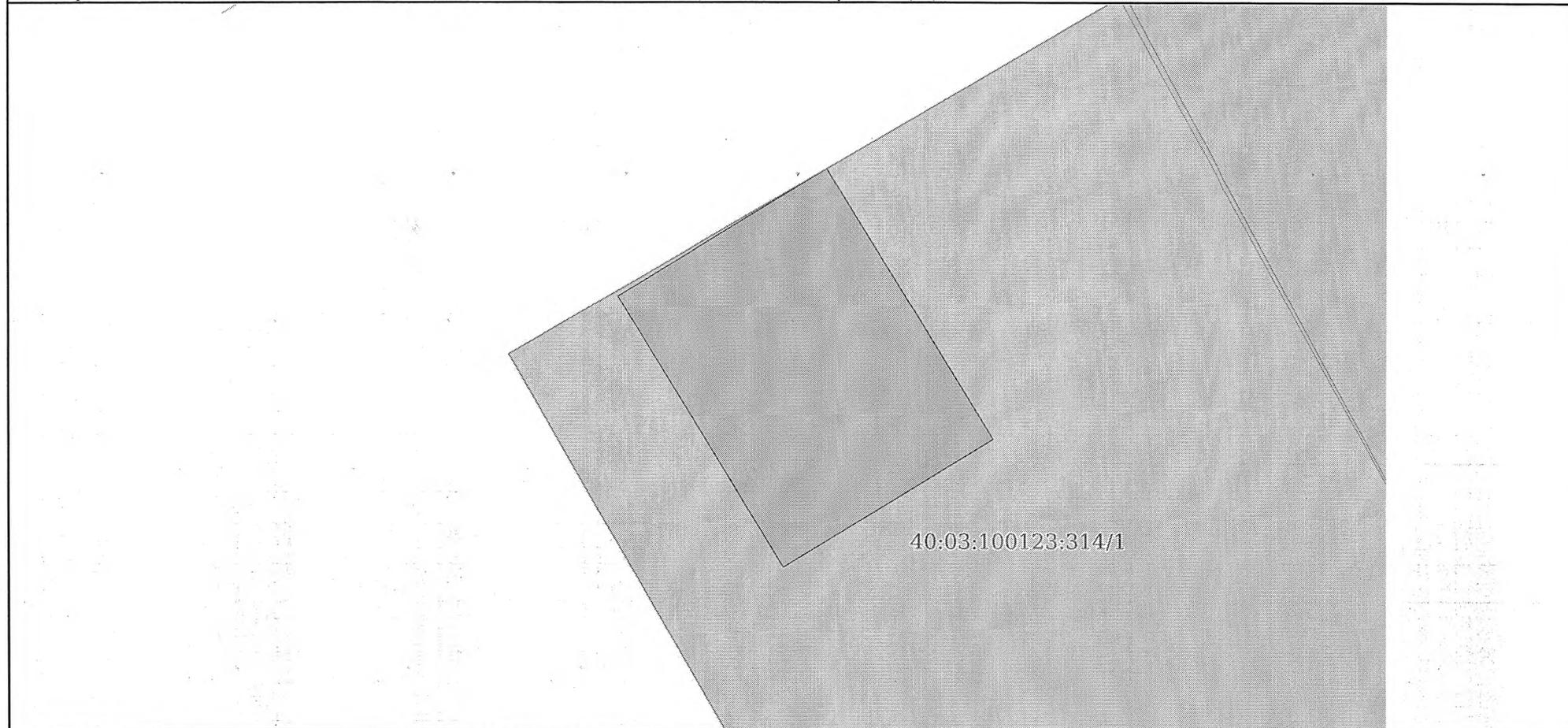
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
28.03.2022г. № КУВИ-001/2022-43851712			
Кадастровый номер:		40:03:100142:85	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



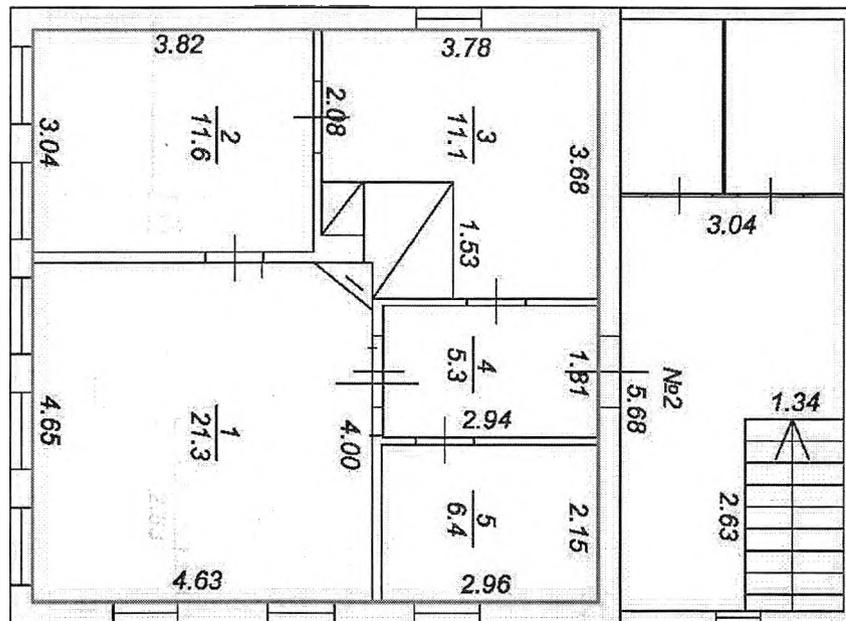
Масштаб 1:200 Условные обозначения:

полное наименование должности	инициалы, фамилия	подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
28.03.2022г. № КУВИ-001/2022-43851712			
Кадастровый номер: 40:03:100142:85		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
28.03.2022г. № КУВИ-001/2022-43851712			
Кадастровый номер: 40:03:100142:85		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

1 из 1

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
18.03.2022 № <u>**/****/*****</u>			
Кадастровый номер:		40:03:100123:314	

Номер кадастрового квартала:	40:03:100123
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86
Площадь:	680 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	824615.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:03:100142:85
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
18.03.2022 № <u>*/**/****/*****</u>			
Кадастровый номер:		40:03:100123:314	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для иных видов использования, характерных для населённых пунктов
Сведения о кадастровом инженере:	Тимашов Александр Дмитриевич №40-11-240
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.03.2022 № **/****/*****			
Кадастровый номер:		40:03:100123:314	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего пользования. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.

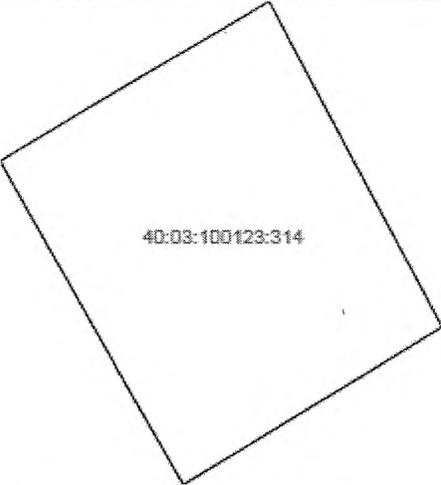
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
18.03.2022 № **/****/*****	
Кадастровый номер:	40:03:100123:314
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40:03:100123:314-40/003/2019-2 от 31.07.2019
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
18.03.2022 №		**/****/*****	
Кадастровый номер:		40:03:100123:314	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

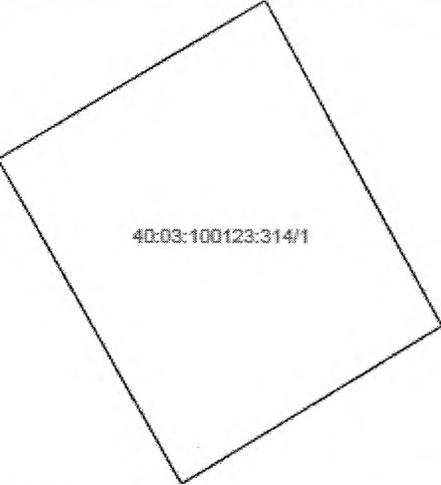
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
18.03.2022		№ **/****/*****	
Кадастровый номер:		40:03:100123:314	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	508636.45	1314978.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	508648.67	1314999.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	508623.76	1315012.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	508611.6	1314992.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.03.2022 № <u>**/***/*****</u>			
Кадастровый номер:		40:03:100123:314	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>40:03:100123:314/1</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____
18.03.2022		№ **/****/*****	
Кадастровый номер:		40:03:100123:314	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	677	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 40.03.0.58, Договор № 5пгтк/2019 от 25.11.2019, срок действия: 19.12.2019

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____		Всего разделов: ____
18.03.2022 № <u> **/****/*****</u>				
Кадастровый номер:			40:03:100123:314	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	508636.45	1314978.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	508623.76	1315012.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	508611.6	1314992.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	508648.56	1314999.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют

«04» 10 2019 г.

АКТ № 24

**технического состояния выявленного объекта культурного наследия
(памятника истории и культуры) и определение плана работ по
памятнику и благоустройству территории**

Мы, нижеподписавшиеся, управление по охране объектов культурного наследия Калужской области в лице начальника Чудакова Евгения Евгеньевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Калужской области от 10.09.2015 № 397-з/лс, государственное автономное учреждение культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия» в лице директора Бабиченко Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава с одной стороны и администрация муниципального образования городское поселение «город Боровск», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице врио главы администрации муниципального образования городское поселение «Город Боровск» Бодровой Анжелики Якубовны, с другой стороны, составили настоящий акт в том, что 26.09.2019 нами проведен осмотр выявленного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) **«Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX вв.**, расположенного по адресу: **Калужская область, г. Боровск, ул. Коммунистическая, 86.**

В результате осмотра памятника установлено:

I. Техническое состояние памятника:

1. Общие сведения о памятнике:

Судя по стилистическим признакам, дом был построен в конце XIX – начале XX вв. и с тех пор не претерпел значительных изменений.

Заказчик строительства и первый владелец дома неизвестен. В 1916 г. дом приобрел Алексей Николаевич Ягодин (1868-1941), сын московского купца 2-й гильдии Николая Алексеевича Ягодина. Алексей Николаевич окончил юридический факультет Московского Императорского университета, состоял на государственной службе, но стал известен как драматург, автор целого ряда пьес, писавший также стихи, сказки и эпиграммы.

После революции 1917 г. Ягодины, включая детей Алексея Николаевича Николая и Марию, продолжали жить в рассматриваемом доме.

Николай Алексеевич Ягодин (1902-1992) является наиболее известным в Боровске представителем этой фамилии. Он был активным сторонником Советской власти. В недолгое время учебы в Высшем литературно-художественном институте в Москве общался с поэтами В.В. Маяковским, С.А. Есениным, В.В. Хлебниковым, писательницей М.С. Шагинян, режиссером В.Э. Мейерхольдом. Потом ушел в Красную армию, воевал на Дальнем востоке. В 1923 г. вернулся в Боровск к родителям, занимался комсомольской и партийной работой, за твердость характера и способность отстаивать интересы рабочих получил прозвище «Стальной», перешедшее в 1924 г. в фамилию. Затем вышел из партии, работал в структурах железнодорожного транспорта, во время войны оказался с семьей в оккупированной Белоруссии, после ее освобождения был арестован за «пособничество» оккупантам, отбывал каторгу, был освобожден в 1956 г. и вернулся в отцовский дом в Боровске, где с 1946 г. его семья жила у его сестры Марии Алексеевны. Позднее стал известен активной работой в Обществе охраны природы.

В советское время семья Ягодиных была в доме «уплотнена»: к ним подселили жильцов.

Основной объем дома прямоугольный в плане двухэтажный, нижний цокольный этаж - кирпичный, второй - деревянный, со двора примыкает двухэтажная деревянная пристройка. Основной объем завершен вальмовой крышей, крыша пристройки односкатная.

2. Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:

- а) Общее состояние памятника - требуется проведение ремонтных работ;
- б) Фундаменты - специально не обследовались, видимых деформаций нет;
- в) Цоколи и отмостки около них - цоколь не просматривается, отмостка присутствует только со стороны главного фасада в виде тротуарной плитки с подсыпкой асфальтовой крошки, у остальных фасадов отмостка отсутствует, требуется устройство отмостки по всему периметру здания;
- г) Стены - частично кирпичные, окрашенные, наблюдаются утраты известкового раствора из швов кирпичной кладки, утраты окрасочного слоя, крошение отдельных кирпичей, требуется проведение ремонтных работ; частично обшитые тесом, наблюдается частичная деструкция древесины, щели, требуется ремонт;
- д) Крыша - (стропила, обрешетка кровли, водосточные желоба и трубы) - стропильная система и обрешетка специально не обследовались, покрытие кровли из волнистых асбестоцементных листов. Организованный водосток отсутствует;
- е) Главы, шатры и их конструкции и покрытие -----;
- ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, наличники, лепнина, скульптура, живопись на фасадах) - на главном фасаде во втором главном этаже помещены пять крупных окон с лучковыми перемычками. Дугообразный сандрик очелий, уши наличников и подоконные доски с боковыми гирьками украшены ажурным резным декором. Выпуски брёвен на углах дома оформлены в виде лопаток с накладной резьбой. Завершающий фасады карниз большого выноса украшен дырчатым подзором и поддерживается крупными резными кронштейнами, между которыми во фризе помещены накладные ажурные резные виньетки.

На других фасадах основного объема стены второго этажа завершены фризом и карнизом, полностью идентичными этим же элементам на главном фасаде. Западный и южный фасады отличается от главного более простыми наличниками: они не имеют резного декора, но завершены профилированными карнизиками с треугольным подвышением. На восточном фасаде наличники окон представляют собой простые обрамления проемов. Главный вход в дом расположен на западном фасаде дворовой пристройки и защищен трехскатным зонтом на деревянных кронштейнах, металлическое покрытие частично утрачено. Декоративные элементы деревянные, наблюдаются утраты элементов декора, требуется восстановление утраченных декоративных элементов;

3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

- а) Перекрытия (плоские, сводчатые) - частично оклеенные потолочной плиткой, в удовлетворительном состоянии, частично оштукатуренные, окрашенные, наблюдается отслоение окрасочного слоя, частично подшиты листами картона, требуется ремонт;
- б) Полы - покрытие полов из оргалита, наблюдаются трещины, требуется ремонт, частично дощатые, наблюдаются утраты досок, требуется ремонт;

в) Стены, их состояние, связи – оклеенные обоями, наблюдаются порывы и отслоения обоев, требуется ремонт;

г) Столбы, колонны – -----;

д) Двери и окна – двери деревянные, частично исторические филчатые, наблюдаются деформации дверных полотен, наличников, шелушение окрасочного слоя, требуется ремонт, окна деревянные, окрашенные, наблюдаются утраты остекления окон цокольного этажа, деформации переплетов, часть оконных проемов зашита листами оргалита, требуется проведение ремонтных работ;

е) Лестница – деревянная, в удовлетворительном состоянии;

ж) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения – сохранились профилированные оформления оконных проемов, наблюдается шелушение окрасочного слоя, требуется ремонт;

4. Живопись (монументальная и станковая) – -----;

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.) – две кирпичные, печи, одна в удовлетворительном состоянии, на второй присутствуют повреждения, требуется ремонт;

6. Сад, парк, двор, ворота и ограда -----

II. План ремонтно-реставрационных работ и благоустройства территории памятника.

В целях сохранения памятника и создания нормальных условий для его использования «Собственник» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование исследовательской, проектной документации	Сроки выполнения	Примечания
1.	Разработка проектно-сметной документации на проведение ремонтных работ по фасадам и внутренним помещениям	2019 -2020 гг.	Состав документации определяется в задании на производство работ по сохранению объекта, выдаваемом по письменному заявлению региональным органом охраны объектов культурного наследия.

№ п/п	Наименование ремонтных работ	Сроки выполнения	Примечания
1.	Проведение ремонтных работ по фасадам и внутренним помещениям	2020-2021 гг.	

Примечание. Производство работ разрешается только в соответствии с согласованной в установленном законодательством порядке проектной документацией по письменному разрешению Госоргана или федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции в области охраны культурного наследия, в соответствии с разграничением полномочий, предусмотренных в статьях 9 и 9.1 федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и под наблюдением архитектурного надзора.

III. Особые условия использования памятника.

1. Здание памятника может быть использовано «Собственником» с соблюдением условий, предусмотренных «Положением об охране и использовании памятников истории и культуры», утвержденного постановлением Совета

Министров СССР от 16.09.1982 г. №865 и Федерального закона от 25.06.2002 №73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксации, проектов заключений, отчетов, исполняемые специализированными организациями по заказу «Собственника», по мере изготовления передаются «Собственником» Госоргану охраны объектов культурного наследия в 10-дневный срок после их получения безвозмездно.

Начальник управления по
охране объектов
культурного наследия
Калужской области



Е.Е. Чудаков

Директор ГАУК КО
«Центр Наследия»



Т.Н. Бабиченко

Собственник



А.Я. Бодрова

Сведения выписки о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игровой зоне, лесничестве, лесопарке, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	09.03.2022
Регистрационный номер	****-*** / ****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	09.03.2022
Дата получения запроса органом регистрации прав	11.03.2022

Сведения о зоне, территории, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории

Наименование	Значение
Реестровый номер границы	40:03-8.59
Вид объекта реестра границ	8, Территория объекта культурного наследия
Дата внесения сведений (дата присвоения номера)	19.12.2019
Вид или наименование зоны (территории) по документу	территория объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86
Тип зоны (территории)	218020020001, Территория объекта культурного наследия
Номер	б/н
Реквизиты документа	
Вид документа	Договоры / соглашения
Наименование документа	Договор
Номер документа	5пгтк/2019
Дата документа	25.11.2019
Орган власти, организация, выдавшие документ. Автор документа	Государственное автономное учреждение культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия»
Реквизиты документа	
Вид документа	558272000000, Документ об установлении (изменении) границ территории объекта культурного наследия или зон его охраны
Наименование документа	Приказ «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX- нач. XX в.»
Номер документа	315
Дата документа	17.10.2019
Орган власти, организация, выдавшие документ. Автор документа	Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области

Реквизиты документа	
Вид документа	558301080000, Приказ о назначении (руководителя или иного уполномоченного лица)
Наименование документа	Распоряжение
Номер документа	397-р/лс
Дата документа	10.09.2015
Орган власти, организация, выдавшие документ. Автор документа	Администрация Губернатора Калужской области
Сведения о содержании ограничений использования объектов недвижимости в пределах зоны с особыми условиями использования территорий, территориальной зоны, особо охраняемой природной территории, территории объектов культурного наследия	<p>1. Территория ОКН относится к землям историко-культурного назначения.</p> <p>2. На территории ОКН разрешается:</p> <p>2.1. реставрация, консервация, ремонт и приспособление ОКН для современного использования;</p> <p>2.2. консервация и музеефикация ОКН, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;</p> <p>2.3. ремонт, реконструкция существующих проездов и дорожной сети;</p> <p>2.4. ремонт, реконструкция существующих инженерных сетей (коммуникаций) с последующей их прокладкой в подземные, с рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;</p> <p>2.5. работы по сохранению элементов планировочной структуры территории объекта;</p> <p>2.6. благоустройство территории с применением традиционных материалов (дерево, камень, кирпич), металлических изделий и элементов, изготовленных с применениемковки и литья;</p> <p>2.7. проведение работ по восстановлению планировочной структуры, утраченных сооружений и зеленых насаждений;</p> <p>2.8. устройство современных сходов и ступеней, пандусов, подпорных стенок, откосов и ограждений для проведения работ по сохранению ОКН;</p> <p>3. На территории ОКН запрещается:</p> <p>3.1. строительство зданий и сооружений, за исключением работ, указанных в пункте 2.7 настоящего Приложения;</p> <p>3.2. градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения или уничтожения ОКН;</p> <p>3.3. самовольная вырубка растительности, уничтожение травяного покрова;</p> <p>3.4. прокладка надземных и воздушных инженерных сетей (коммуникаций);</p> <p>3.5. установка на фасадах, крышах ОКН кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи и рекламных конструкций;</p> <p>3.6. размещение любых рекламных конструкций;</p> <p>3.7. создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с ОКН.</p>
Система координат	КН40:03:100123
Координата X	508638.75
Координата Y	1314977.01
Номер точки (порядок обхода)	1
Номер межевой точки	1

Метод определения координат	692003000000, Картометрический
Погрешность	1
Координата X	508647.29
Координата Y	1314991.04
Номер точки (порядок обхода)	2
Номер межевой точки	2
Метод определения координат	692003000000, Картометрический
Погрешность	1
Координата X	508645.57
Координата Y	1314992.06
Номер точки (порядок обхода)	3
Номер межевой точки	3
Метод определения координат	692003000000, Картометрический
Погрешность	1
Координата X	508649.57
Координата Y	1314998.46
Номер точки (порядок обхода)	4
Номер межевой точки	4
Метод определения координат	692003000000, Картометрический
Погрешность	1
Координата X	508623.76
Координата Y	1315012.73
Номер точки (порядок обхода)	5
Номер межевой точки	5
Метод определения координат	692003000000, Картометрический
Погрешность	1
Координата X	508611.6
Координата Y	1314992.59
Номер точки (порядок обхода)	6
Номер межевой точки	6
Метод определения координат	692003000000, Картометрический
Погрешность	1
Координата X	508638.75
Координата Y	1314977.01
Номер точки (порядок обхода)	7
Номер межевой точки	1
Метод определения координат	692003000000, Картометрический
Погрешность	1



УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ООО «МАЛТОН»

_____ А. А. Моисеенков
“ ___ ” _____ 2022 год

Отчет КД-15604/0222

об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 97,6 м²,
земельного участка из земель населенных пунктов площадью 680 м²,
расположенных по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск,
ул. Коммунистическая, д. 86

Дата оценки (Дата проведения оценки, дата определения стоимости):
07 февраля 2022 года

Дата составления отчета: 07 февраля 2022 года

Содержание:

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
• ИНН 4003016694 КПП 400301001	8
• ОГРН 1054002539140 ОТ 26.12.2005 Г.....	8
• АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ: 249010, КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, БОРОВСКИЙ РАЙОН, Г. БОРОВСК, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д.5,.....	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)	9
6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	9
6.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	31
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
8.1. Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе оценки	32
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	36
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.....	37
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение сопоставимых объектов недвижимости	37
8.5. Основные выводы относительно рынка оцениваемого объекта недвижимости.....	39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ).....	40
9.1.Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов	40
9.2. Определение стоимости Объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода	42
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ЗДАНИЯ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)	52
10.1.Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов	52
10.2. Определение стоимости Объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.....	53
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	63
12. ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	64
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	65
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	66
14.1. Документы, устанавливающие характеристики объекта.....	66
15.2. Документы, подтверждающие правомочность оценки	111

ООО «МАЛТОН», в лице генерального директора Моисеенкова Андрея Александровича действуя на основании договора об оказании услуг по оценке № КД-15604/0222 от 07 февраля 2022 года, заключенного с Администрацией муниципального образования городского поселения город Боровск, выполнило оценку рыночной стоимости нежилого здания площадью 97,6 м², земельного участка из земель населенных пунктов площадью 680 м², расположенных по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.

Оценка проводилась по состоянию на 07 февраля 2022 года с целью определения рыночной стоимости для реализации имущественных прав.

Для целей настоящей оценки понятие рыночной стоимости определялось как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отображаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Расчеты были проведены в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015г, ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г, ФСО-9 утвержденный приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г., ФСО-12 утвержденный приказом Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016 г., стандартами Ассоциации СРОО «ЭС».

Основываясь на фактах, предложениях и мнениях, примененных в настоящем анализе и методиках оценки, оценщик пришел к заключению о том, что:

по состоянию на 07 февраля 2022 года рыночная стоимость Объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86 с учетом округления и с учетом НДС (20%), составляет:

1 680 793 (Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч семьсот девяносто три) рублей,

в том числе,

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления, с учетом НДС (20%), руб.
1	Нежилое здание площадью 97,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	510 793
2	Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 680 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	1 170 000
	Итого:	1 680 793

по состоянию на 07 февраля 2022 года рыночная стоимость Объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86 с учетом округления и без учета НДС, составляет:

1 595 661 (Один миллион пятьсот девяносто пять тысяч шестьсот шестьдесят один) рублей,

в том числе,

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления, без учета НДС руб.
1	Нежилое здание площадью 97,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	425 661
2	Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 680 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	1 170 000
	Итого:	1 595 661

Мнения, выводы, алгоритм расчета рыночной стоимости, выраженный в настоящем заключении, могут быть поняты в полной мере после прочтения Отчета об оценке, ознакомления с условиями, допущениями и прочими данными.

Сопроводительный Отчет является документом, содержащим конфиденциальную информацию, и на него должен распространяться режим, соответствующий документам и информации подобного рода содержания.

С уважением,

Генеральный директор ООО «МАЛТОН

07 февраля 2022 года

_____ А. А. Моисеенков

1. Задание на оценку

<p>Объект оценки¹, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Объект недвижимости, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, состоящий из:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание площадью 97,6 м², расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86. 2. Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 680 м², расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.
<p>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>В представленных на оценку документах отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения). В соответствии с п.7 ФСО-7 в таком случае оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений).</p>
<p>Доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики объекта недвижимости и его составных частей</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.02.2022 г.; - Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 31.03.1988 г.; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.02.2022 г.; - Заключение № 31 от 10.12.2009 г.; - Постановление №4 от 15.01.2019 г.; - Приказ № 315 от 17.10.2019 г.; - Приказ №36 от 14.02.2020 г.; - 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 «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин»
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)</p>	<p>Предполагается, что результаты оценки могут быть использованы для реализации имущественных прав.</p> <p>Использование результатов настоящей оценки для иных целей невозможно.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки</p> <p>Под рыночной стоимостью 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

¹ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>Дата оценки</p>	<p>07 февраля 2022 года.</p> <p><u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u> – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (ФСО №1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015, № 297)</p>
<p>Допущения², на которых должна основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в рамках оказания услуг по Договору должна рассматриваться Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не проводит аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. 4. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 5. Изложенные в Отчете ограничения, условия и допущения являются неотъемлемой частью единого документа Отчета об оценке. 6. Выводы и заключение о стоимости, содержащиеся в данном Отчете, достоверны и имеют силу только в полном объеме и только для указанных в Отчете целей. 7. Все расчеты проведены с использованием программного продукта Microsoft Excel. При пересчете другими способами возможно расхождение в пределах допустимой погрешности. 8. Проведенный Оценщиком анализ, который послужил основой для составления заключения о стоимости, не содержит предвзятого мнения и произведен согласно имеющейся в распоряжении Оценщика фактической информации. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. 9. Информацию, предоставленную сторонними организациями, Оценщик считает надежной и приемлемой для использования в анализе. Тем не менее, Оценщик не проводил мероприятий по ее проверке и не дает гарантий о ее полной достоверности. 10. Применяемые в настоящем Отчете методики оценки, по мнению Оценщика, приводят к корректному порядку определения стоимости объекта оценки. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. 11. В Отчете не использована информация о событиях, произошедших после даты оценки. в связи с этим применялись исключительно та научная, учебная литература, Сборники корректировок, экспертных мнений, статьи, публикации, монограммы, которые были опубликованы до даты оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, применялась для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, с учетом

² Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся факторов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки (ФСО №1, утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015, № 297)

	<p>проведенного анализа соответствия сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p> <p>12. Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки на момент ее нахождения Оценщиком в открытом доступе. Оценщик не несет ответственности за изменения, вносимые автором объявлений, публикаций после того, как ее находил Оценщик и сделал соответствующий принт-скрин интернет-страницы.</p> <p>13. В рамках проведения работ по оценке Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком. В случае предоставления дополнительной, либо иной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения в отношении стоимости объекта оценки.</p> <p>14. Оценщик выступает в роли независимого эксперта, размер его вознаграждения не связан с выводами о стоимости, содержащимися в настоящем Отчете.</p>
<p>Иные расчетные величины, определяемые при проведении оценки</p>	<p>Отсутствуют</p>

2. Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО):

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол № 57/2015 от «5» мая 2015 г., Протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017 г.), утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.)

Обоснование применения стандартов СРОО: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Оценка осуществляется по состоянию на 07 февраля 2022 года. Информация об объектах на дату оценки использована в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, публичными источниками, слов Заказчика. Указанные материалы следует считать достаточными для идентификации объектов;
- Оценка объекта проведена, исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и экологических загрязнений;
- При использовании рыночных данных об объектах-аналогах, некоторая существенная с точки зрения оценки информация, отсутствующая в объявлении, может уточняться у продавцов методом

интервью. Переговоры с продавцами проводятся в момент нахождения объявлений в открытом доступе и хранятся в архивной базе Оценщика вместе со скриншотами объявлений.

- Для идентификации объектов Оценщиком были использованы документы, предоставленные Заказчиком оценки.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем отчет об оценке

<p>Сведения о заказчике оценки</p> <p>Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск</p> <ul style="list-style-type: none"> • ИНН 4003016694 КПП 400301001 • ОГРН 1054002539140 от 26.12.2005 г. • Адрес местонахождения: 249010, Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Советская, д.5, • р/с 4020481090000000301 в Отделение Калуга г. Калуга, • БИК 042908001
<p>Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем отчет:</p> <p>Ерохина Юлия Анатольевна:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, строение 1, офис 5), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №002453 от 22.07.2020 года, регистрационный №008681; • Диплом о высшем образовании ВСБ 0987586 от 28.06.2006 г., рег. номер 564 ГОУ ВПО «Московский государственный технический университет им. Н.Э. Баумана», квалификация экономист-менеджер по специальности «Экономика и управление на предприятии» • Диплом о профессиональной переподготовке ПП №467247 от 28.06.2010 года, выдан ФГОУ ВПО «Северо-Западная академия государственной службы»; • квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №028170-1 от 18 августа 2021 года, направление: оценка недвижимости • страховой полис выдан ООО «Зетта Страхование» №ПОО-0011342882 от 25.01.2022 г. Срок действия договора страхования с 15.02.2022 г. по 14.02.2023 г. Страховая сумма 3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей. • страховой полис СПАО «Ингосстрах» №433-121121/21/0325R/776/00001/21 – 008681 от 10.12.2021 г., срок действия с 01 января 2021 года по 30 июня 2023 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей; • Стаж работы в области оценочной деятельности с 2009 года; • Местонахождение определено адресом юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: г. Калуга, ул. Плеханова, 48/8, оф.508 • почтовый адрес: 248000, г. Калуга, ул. Плеханова, 48/8, оф.406 • номер контактного телефона: (4842) 54-98-54 • адрес электронной почты: info@malton.ru
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «МАЛТОН»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью • полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «РБК-Экспертиза» • ОГРН 1054003037923, выдан ИФНС по Ленинскому округу г. Калуги по Калужской области 01.09.2005 года; • местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: г. Калуга, ул. Плеханова, 48/8, оф.508. E-mail: info@rbc-expert.ru • страховой полис ООО «Зетта Страхование» №№ПОО-0011415099 от 30.11.2021 г., срок действия с 07 декабря 2021 года по 06 декабря 2022года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ</p>
<p>Требование о независимости выполнено</p>

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались

5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 07/02/2022 от 07.02.2022 года, заключенный между ООО «МАЛТОН» и Администрацией муниципального образования городского поселения город Боровск			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, состоящий из: 1. Нежилое здание площадью 97,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86. 2. Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 680 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Наименование объекта оценки	Стоимость, рассчитанная в рамках каждого из подходов, без учета НДС, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86	Не применялся	1 680 793	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки руб., с учетом округления	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. 1 680 793 (Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч семьсот девяносто три) рублей, Рыночная стоимость с учетом округления, без учета НДС руб. 1 595 661 (Один миллион пятьсот девяносто пять тысяч шестьсот шестьдесят один) рублей			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В соответствии с муниципальным контрактом № 07/02/2022 от 07.02.2022 года, в Отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости объектов оценки без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.			

6. Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объектов оценки)

6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

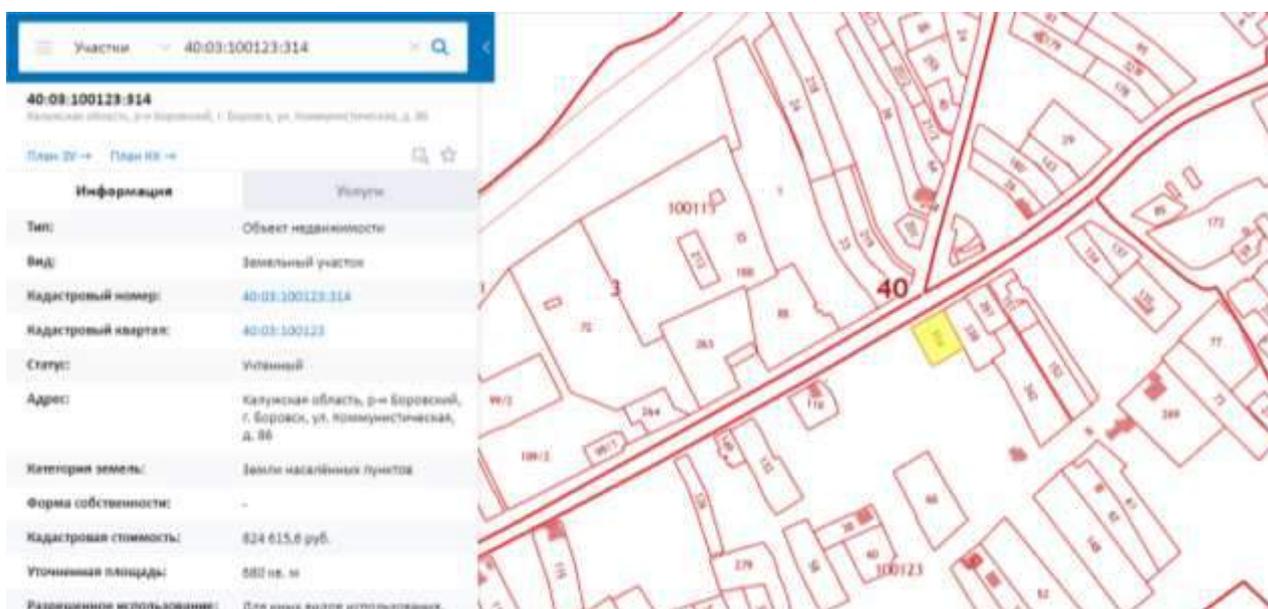
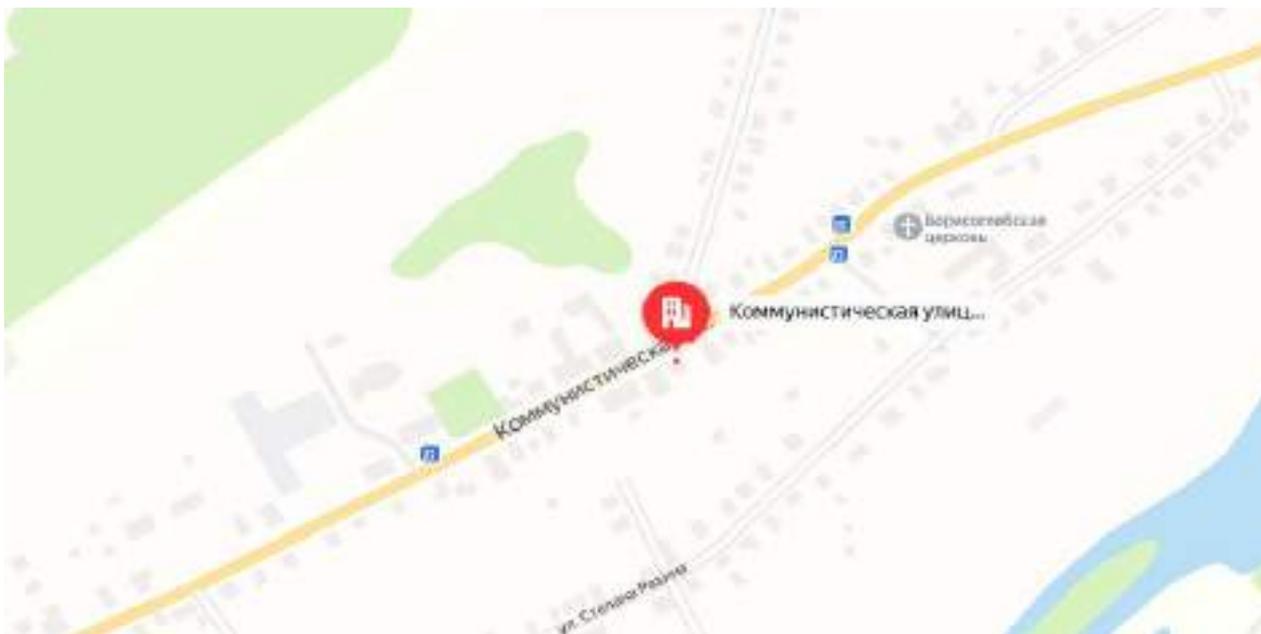
Объект оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, состоящий из: 1. Нежилое здание площадью 97,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86. 2. Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 680 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.
Имущественные права на объект оценки	Права на объект оценки: собственность Субъект права собственности: Муниципальное образования городское поселение город Боровск Боровского района Калужской области Документ, подтверждающий права собственности:

	- Регистрационная запись № 40:03:100123:314-40/003/2019-2 от 31.07.2019 - Регистрационная запись № 40:03:100142:85-40/003/2019-1 от 02.07.2019 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	В представленных на оценку документах отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения). В соответствии с п.7 ФСО-7 в таком случае оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений).
Дата обследования [осмотра] объекта оценки	04 февраля 2022 г.
Первоначальная стоимость объекта оценки	Нет данных
Использование объекта на дату оценки	Не используется
Текущее использование объекта оценки	Не используется
Устаревания	Не выявлены

Таблица. Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес и описание местонахождения	Объект оценки находится в Калужской области, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86. Боровск — город в России, административный центр Боровского района Калужской области. В XIV—XV вв. — один из центров Серпуховско-Боровского княжества. В 2000 г. вошёл в список исторических городов России. Население — 11 210 чел.
Окружение	Окружение: жилая и коммерческая застройка, объекты социальной инфраструктуры расположены в непосредственной близости от объекта оценки.
Транспортная доступность	Подъезд возможен на общественном и личном транспорте, качество подъездных путей отличное.

Окружение объекта оценки



К типичным физическим характеристикам земельного участка относятся:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)

Таблица. Физические свойства земельного участка

Объект оценки	Земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 680 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86
Кадастровый (условный) номер	40:03:100123:314
Общая площадь земельного участка, кв.м.	680
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения и обслуживания нежилого здания

Кадастровая стоимость, руб.	824 615,6
Форма участка	Прямоугольная
Дата образования участка	25.04.2014
Рельеф участка	Ровный
Особенности экологии	Соответствует уровню среднегородской экологической обстановки
Наличие объектов капитального строительства, обеспечение объектами коммунального хозяйства на дату оценки	На участке расположено нежилое здание.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Таблица. Физические свойства нежилого здания

Объект оценки	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание
Текущее использование объекта оценки на дату оценки	Не используется
Адрес расположения	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86
Год постройки	1916
Инв. номер	512-10
Общая площадь, м ²	97,6
Общий строительный объем основного строения, м ³	386
Этажность	2
Высота	Нет данных
Фундамент	Кирпичный ленточный
Стены	1 этаж – кирпичные, 2 этаж - бревна
Перегородки	Кирпичные, деревянные
Перекрытия	Деревянное
Крыша	Шифер
Проемы	оконные – двойные створные, глухие дверные – простые и филенчатые
Полы	Дощатые
Отделка внутренняя	Стены оштукатурены, оклеены обоями
Электроснабжение	Отключено
Газоснабжение	Отключено
Техническое состояние	Неудовлетворительное
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект оценки является объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин»



6.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки проведено со ссылкой на документацию, предоставленную Заказчиком, удостоверенную им соответствующим образом, у Оценщика нет оснований считать ее недостоверной.

В качестве источников информации для оценки стоимости была использована техническая, экономическая, правовая и финансовая документация, а также результаты личных собеседований с представителями собственника объекта оценки.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.02.2022 г.;
- Технический паспорт на здание, составлен по состоянию на 31.03.1988 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.02.2022 г.;
- Заключение № 31 от 10.12.2009 г.;
- Постановление №4 от 15.01.2019 г.;
- Приказ № 315 от 17.10.2019 г.;
- Приказ №36 от 14.02.2020 г.;
- 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 «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин»

Анализируя перечень и состав полученных документов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Оценщик располагает всеми необходимыми документами, позволяющими установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, что позволяет при составлении Отчета придерживаться принципов, описанных в п. 5 ФСО №3, а именно:

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, должна быть подтверждена;
- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объектов оценки;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов

Вывод об объекте оценки

Объект оценки по своим физическим характеристикам соответствует юридическому статусу. Среди факторов, снижающих стоимость, выявлено: уровень износа здания.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с ФСО-7 в качестве наиболее эффективного использования принимается использование оцениваемого объекта для размещения нежилого здания.

Таким образом, для целей настоящей оценки наиболее эффективное использование объекта оценки принято в соответствии с его текущим назначением.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

8.1. Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе оценки

(источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении

(+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае 1С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 7 июня 2021 г. Страница 2 снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31% м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом). На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.



Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	апр. 21	маи 21	апр. 21	апр. 21	маи 21	2020	Июл20	Июл20	Июл20	Июл20	2019
Экономическая активность											
ВВП	16,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,3*	-3,0	-1,8	-3,0	-7,8	1,4	2,6
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,8	0,7	1,8	-0,8	3,3	3,1	3,8	4,3
Строительство	6,8	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-0,8	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,8	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-6,8	-13,1	4,9	1,8
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,3	-6,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,0	0,8
Транспорт	8,2	0,5	4,1	-6,8	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,8	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-4,2	-1,8	-2,8	-1,7	-4,8	-8,7	2,8	3,4
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-0,9	-4,0	-9,0	-7,8	-8,8	-8,1	-11,3	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	0,4	0,8	12,2	10,5	8,5	-0,3	-5,4	-0,2	-7,0	-7,4	2,3
добыча сырой нефти и природного газа	-6,7	-0,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,3
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,6	3,0	2,7	2,1
добыча других полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,8
Обрабатывающая промышленность	14,3	1,4	3,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-4,1	-6,2	0,8	3,8
текстильная промышленность	5,4	1,3	2,8	-0,2	0,3	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	0,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,8	-7,1	3,3	2,1
древесная промышленность	10,0	3,8	6,8	2,9	1,2	0,0	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,8
производство резины и пластмассовых изделий	4,7	-7,2	-4,1	-6,4	-8,1	-9,8	-7,9	-8,2	-1,7	0,8	1,8
химический комплекс	15,3	12,0	8,8	6,0	21,5	8,8	13,8	8,6	4,5	6,1	5,2
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,3	-2,1	2,8	-4,4	-4,4	4,4	3,2
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-7,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,2	4,7
машиностроение	80,8	14,8	34,0	2,9	7,2	-0,8	0,1	1,4	-18,3	3,3	3,9
прочие производства	38,8	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,3
Обслуживание электротранспорта, газом и теплом	0,2	0,0	11,0	0,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Войскообеспечение, оборонные, аэрокосмические изделия	25,8	13,8	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,8	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	0,2	4,8
в % к предыдущему периоду (СА)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,5	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,5	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (СА)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы											
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,8	-0,6	-0,6	-0,2	-1,0
млн чел.	75,1	75,2	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	74,8	75,4
млн чел. (СА)*	75,0	75,8	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	75,8	75,3	-
Численность занятых											
в % к соответ. периоду предыдущего года	1,4	-0,0	-0,8	-0,5	-0,8	-1,0	-2,5	-2,0	-2,1	-0,2	-0,8
млн чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,8	70,4	70,1	70,1	71,3	71,8
млн чел. (СА)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,1	21,4	18,4	23,9	24,0	24,7	24,1	43,3	30,3	-4,1	-5,2
млн чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,5	3,5
млн чел. (СА)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,6	4,6	3,5	-
Уровень занятости											
в % в соответствии с возрастом 15 лет и старше (СА)*	93,0	96,3	98,9	98,8	98,8	-	96,3	98,1	98,2	98,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе (СА)*	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
(СА)*	5,3	5,6	5,3	5,8	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценки Минэкономразвития России; Источники: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития), (источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,6	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб (долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Региональный уровень

Калужская область, где расположен объект оценки, находится в центре европейской части России к юго-западу от Москвы. Область входит в состав Центрального федерального округа. Граничит с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями и Москвой. Через территорию области проходят крупнейшие железнодорожные и автомобильные магистрали (МЗ«Украина»; А101«Москва-Малоярославец-Рославль».

- Площадь – 29,8 тыс. км².
- Население – 1009,9 тыс. чел.
- Областной центр – город Калуга (341,7 тыс. чел.) расположен в 188 км к юго-западу от Москвы.

Административно область разделена на 24 района и два городских округа - город Калуга и город Обнинск. В составе области 31 населённый пункт городского типа, из которых 17 городов. В последние годы в Калужской области наблюдается устойчивый рост инвестиционной активности предприятий и организаций. Организованы и уже функционируют семь технопарков, в которых разместили свои производства известные мировые бренды.



Рисунок. Расположение технопарков в Калужской области с указанием основных резидентов

Анализ на региональном уровне позволяет понять, каким образом каждый фактор влияет на цены и на ситуацию на рынке недвижимости в целом и насколько сильным может быть это влияние. Ниже представим индикаторы ключевых факторов на рынке недвижимости и их оценку для рынка коммерческой недвижимости.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ³

	Октябрь 2021г.	Октябрь 2021г. в % к		Январь-октябрь 2021г.	Январь-октябрь 2021г. в % к январю-октябрю 2020г.	Справочно январь-октябрь 2020г. в % к январю-октябрю 2019г.
		октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.			
Индекс промышленного производства	x	96,6	98,5	x	110,0	97,8 ¹⁾
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	3183,7	98,2	26,0	48471,6	100,2	107,0
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	7692,8	97,8	113,9	56693,7	93,0	114,3
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	46,5	95,6	105,3	414,3	107,2	124,2
Оборот розничной торговли, млн руб.	20515,6	99,7	100,7	195255,9	102,7	97,4
Объем платных услуг, млн руб.	4612,3	109,8	101,8	47519,3	116,5	86,7

¹⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020г. № 470).

³ <https://kalugastat.gks.ru/folder/30902?print=1>

	Октябрь 2021г. в % к			Январь-октябрь 2021г. в % к январю-октябрю 2020г.	Справочно октябрь 2020г. в % к декабрю 2019г.
	октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.	декабрю 2020г.		
Индекс потребительских цен на товары и услуги	109,0	101,6	107,2	107,2	104,0
Индекс цен производителей промышленных товаров	114,1	100,1	112,7	109,5	101,5

	III квартал 2021г. в % к		Январь-сентябрь 2021г. в % к январю-сентябрю 2020г.	Справочно январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.
	III кварталу 2020г.	II кварталу 2021г.		
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	104,6	99,5	100,8	98,5

¹⁾Предварительные данные.

	Сентябрь 2021г.	Сентябрь 2021г. в % к		Январь-сентябрь 2021г.	Январь-сентябрь 2021г. в % к январю-сентябрю 2020г.	Справочно январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.
		сентябрю 2020г.	августу 2021г.			
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ¹⁾	518,3	x	x	x	x	x
Общая численность безработных, тыс. человек ¹⁾	20,5	x	x	x	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника номинальная, руб.	46839,3	107,9	105,1	46480,5	109,6	104,3
реальная	x	99,7	104,2	x	102,4	101,1

¹⁾ Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за июль-сентябрь 2021г.).

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно - промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений

Анализ цен предложений земельных участков с объектами, схожими с оцениваемым, позволяет определить широкий диапазон значений, действующий в Калужской области, Боровском районе, г. Боровск: от 1000,00 руб./кв.м. до 1500,00 руб./кв.м.

На момент проведения оценки в районе расположения оцениваемого объекта были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков, максимально сопоставимые с объектом оценки

Район расположения	Площадь, кв.м.	Цена продажи руб./кв.м.	Источник
Калужская область Боровский район, г. Боровск, ул.Калужская	1300,0	1 076,92	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1904813645
Калужская область Боровский район, г. Боровск, ул.Калужская	700,0	1 000,00	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1768415434
Калужская область Боровский район, г. Боровск	1500,0	1 000,00	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1784637283
Калужская область Боровский район, г. Боровск	1000,0	1500,00	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1229369411
Среднее значение		1 144,23	
Максимальное значение		1500,00	
Минимальное значение		1000,00	

Анализ цен предложений коммерческих нежилых помещений с объектами, схожими с оцениваемым, позволяет определить широкий диапазон значений, действующий в Калужской области, Боровском районе, в районе г. Боровск: от 2 933,00 руб./кв.м. до 9 285,71 руб./кв.м.

На момент проведения оценки в районе расположения оцениваемого объекта были выявлены следующие предложения по продаже коммерческих нежилых помещений, максимально сопоставимые с объектом оценки

Район расположения	Площадь, кв.м.	Цена продажи руб./кв.м.	Источник
Калужская область, Боровский район	560,0	5 125,00	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/224448077/
Калужская область, Боровский район	442,2	9 045,68	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/228327891/
Калужская область, Боровский район	700,0	9 285,71	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227710060/
Калужская область, Боровский район	815,0	2 933,00	https://realty.yandex.ru/offer/9083144519143850752/?isExact=YES
Среднее значение		6 597,35	
Максимальное значение		9 285,71	
Минимальное значение		2 933,00	

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение сопоставимых объектов недвижимости

8.4.1. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые обосновывают элементы сравнения

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение на объект рассматриваемого сегмента рынка, используемых Оценщиком в настоящем отчете для исчисления рыночной стоимости объекта оценки, приведено ниже:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);

- использование.

Указанные факторы спроса и предложения являются ценообразующими на рынке недвижимости и обосновывают набор элементов сравнения, по которым будет проводиться определение стоимости.

8.4.2. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющих на стоимость объекта оценки, можно отнести: состояние национальной экономики и тенденции ее развития; политическую и социальную обстановку в стране; инвестиционную привлекательность в стране; уровень инфляции; экономические и социальные планы государства на перспективу и др. Таким образом, внешние факторы связаны с конкретной обстановкой на макроуровне и тенденцией ее изменения.

Данные факторы подробно рассмотрены в п.8.1. настоящего отчета.

Степень влияния данных факторов на стоимость отражается в большей степени уже в цене предложения, когда продавец, подвергаясь воздействию политической, социальной и экономической ситуации, оценивая инвестиционную привлекательность объекта, прогнозируя инфляцию и перспективы развития, определяет потенциал стоимости своего объекта.

Эти же факторы будут оказывать влияние и на покупателя, на его активность, платежеспособность и т.п.

В соответствии с ФЗ от 24.05.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации)» к объектам культурного наследия относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно – прикладного искусства, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, градостроительства, искусства.

Объекты подразделяются на следующие виды:

- памятники – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения...), мемориальные квартиры, мавзолеи, отдельные захоронения, произведения монументального искусства, объекты науки и техники...;

- ансамбли – четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений церковного назначения...;

- достопримечательные места – творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов, центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки.

Объекты культурного наследия подразделяются на следующие категории историко – культурного значения:

- объекты федерального значения;
- объекты регионального значения;
- объекты местного значения.

Категории историко–культурного значения иногда заменяются общепринятым понятием «статус».

Историческая важность здания - памятника заключается в том, что это - объект, имеющий значение для общества. Понятие срока экономической жизни для здания - памятника нет.

По сведениям риэлторов, здания «с историей», ориентированные на офисно– представительские цели, продаются на вторичном рынке обычно на 15...30 % дороже новых офисов класса «А». В ЦАО Москвы стоимость таких зданий может достигать до 130% от функциональных аналогов класса «А».

Законом «Об объектах культурного наследия» предусмотрено проведение реставрации таких объектов под руководством «Комитета по охране культурного наследия».

Для городской недвижимости, как правило, прекрасное местоположение в историческом центре города и красивый вид из окон сопровождаются либо отсутствием парковки, либо существенными ограничениями и плохой транспортной доступностью /6/.

Для загородной недвижимости, как правило, прекрасное местоположение сопровождается насущной необходимостью масштабных инвестиций в реконструкцию, ремонт и реставрацию.

Вовлечение таких объектов в рыночный оборот (купля – продажа, страхование, залог в банке и т.п.) требует проведения их оценки, однако до настоящего времени методик оценки не разработано.

Приватизация памятников истории и культуры в России была разрешена в 1994 году. Основными проблемами при оценке зданий - памятников на территории РФ являются:

- наличие федерального, регионального или местного статуса;
- отсутствие развитого сегмента рынка купли – продажи аналогичных объектов;
- высокие эксплуатационные расходы;

- запрет на реконструкцию (разрешены только реставрационные работы в рамках сохранения целостности и зрительного восприятия) и т.п.

Стоимость зданий – памятников культурного наследия формируется за счет:

- стоимости материального «носителя» (земельный участок с улучшениями в виде зданий, сооружений, малых форм и т.п.);

- стоимости вклада НМА (нематериального актива) в носитель.

Памятники культурного наследия тесно связаны с определенным нематериальным активом, накладывающим сервитуты (вещные права) на недвижимость. Описание НМА (полезности для государства или местной власти) приводится в паспорте на объект культурного наследия. Понятие НЭИ для этих объектов видоизменено (в связи с доминирующей полезностью таких объектов для общества в целом).

НМА может формировать как сервитуты (ценопонижающие факторы), так и престижность владения (ценоповышающие факторы). Рыночной оборотоспособностью НМА не обладает в отрыве от своего материального носителя.

Если права на недвижимость (НОСИТЕЛЬ НМА) могут иметь рыночный оборот, то права на НМА постоянно находятся в собственности государства (федеральный и мировой статус памятника) или местного муниципального управления (местный статус).

У собственников НМА (государство, местные власти) постоянно имеется рычаг воздействия на собственника недвижимости (материального носителя).

Гибель (разрушение) материального носителя не всегда связана с полной потерей стоимости объекта (земельный участок не гибнет, поэтому связь его с НМА иногда приводит к целесообразности «замещения» материального носителя в виде здания, сооружения с большой долей замещенных элементов).

В этой связи при проведении оценки важно:

- установить степень влияния НМА на свой носитель – объект недвижимости;

- установить связь НМА со своим носителем и сопоставить их стоимости (всегда ли стоимость носителя может сравниваться с рыночной стоимостью всего совокупного объекта или есть рамки, вне которых стоимость НМА несравнимо выше стоимости своего носителя и рыночная стоимость всего комплекса формируется главным образом за счет НМА).

Классическая трактовка затратного подхода не учитывает влияние на стоимость памятника его отличий от аналогов, не являющихся памятниками. Эти различия заключаются как в наличии сервитутов, так и в наличии престижности.

Доходный подход для определения стоимости недвижимого имущества используется при оценке объектов, приносящих доход (что в случае с памятниками может не быть, либо быть в отношении отдельных доходоприносящих помещений).

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения; замещения; вклада. Посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Отсутствие развитого первичного рынка купли – продажи аналогичных объектов заставляет во многих случаях отказаться от сравнительного подхода, поэтому для доходной недвижимости остаются только 2 подхода, а для не доходной недвижимости – один (затратный). Вторичный рынок дает аналоги по сравнительным продажам, поэтому Оценщик, при условии наличия аналогов по продажам, может также использовать сравнительный подход.

Оценочные работы начинаются с постановки цели и задач, решение которых необходимо для успешного выполнения заказа. Затем происходит сбор нужной информации. Необходимые данные об объекте оценки включают общие сведения о рынке, экономической и социальной базе, тенденциях развития, а также информацию обо всех факторах, могущих повлиять на стоимость недвижимости.

8.5. Основные выводы относительно рынка оцениваемого объекта недвижимости

Анализ рынка объектов сравнения позволил сделать следующие выводы.

Оцениваемый объект относится к категории жилая недвижимость.

Рынок активный, что подтверждается достаточным количеством предложений по продаже жилой недвижимости.

Проанализировав цены совершившихся сделок и предложений, представленных в публичном доступе, можно сказать, что стоимость предложений земельных участков находится в диапазоне от 1000 руб./кв.м. до 1500,00 руб./кв.м.; стоимость предложений коммерческих нежилых помещений находится в диапазоне от 2 933,00 руб./кв.м. до 9 285,71 руб./кв.м.

9. Описание процесса оценки земельного участка (последовательность определения стоимости объектов оценки)

9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию.

До настоящего времени общепринятой методики по оценке зданий - памятников не разработано.

Имеются отдельные предложения по подходам к оценке, однако они основаны на экспертных или нормативных коэффициентах, которые не имеют рыночной базы для обоснования.

- на сайте Минкульта РФ (<http://mkrf.ru/documentations/585/>) приведена «Методика экономической оценки объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости памятников архитектуры.

Следует отметить, что в проекте СТО РОО и в методике Минкульта РФ правильно отражено наличие таких ценообразующих факторов, как обременений, преимуществ, престижа, нематериального актива и т.п., но полностью отсутствуют алгоритмы стоимостного расчета влияния этих факторов, заменяя их рядом предлагаемых «формул» и «коэффициентов», в которых, якобы, учтены ценоповышающие факторы. Отсутствие связи этих формул с рыночными факторами ставит проект СТО и методику Минкульта РФ в ряд недоработанных документов, требующих дальнейшего совершенствования. Отдельные положения проекта СТО и методики, тем не менее, могут быть использованы при разработке современной методики оценки зданий – памятников культурного наследия.

За последние 3 года появилось направление т.н. «охранно – сервисного потенциала», связанное с памятниками культурного наследия:

На сайте http://www.valuer.ru/files/ds/i_tver.doc помещена информация по докладу Е.И.Неймана «Охранно-сервисный потенциал как основной элемент оценки стоимости объектов культурного наследия» (Конференция по оценке памятников культурного наследия 12 ноября 2008 г. в Твери).

«...Под охранно – сервисным потенциалом понимается обеспечение сохранности потенциала услуг, обусловленных существованием объекта культурного наследия, определяемой на основе качественных и количественных показателей, включая экспертные оценки, полученные в процессе историко – архитектурных исследований, социологических опросов и технико – экономических обоснований»

Данный «объект оценки» (охранно – сервисный потенциал) не имеет под собой правовой основы и не является оборотоспособным, что требует введения специальных предпосылок при определении «некой стоимости», связанной с ним. Первичным является памятник культурного наследия, а вторичными являются его связи с окружением, выгоды и ущербы для окружения, наносимые этим объектом.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Земля в основе своей не создана трудом, не может быть воспроизведена или замещена путем создания новой земли, она является не возобновляемым ресурсом, нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами -аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применение доходного подхода к оценке подобного объекта землепользования не представляется возможным по следующим причинам:

- отсутствует рынок по сдаче в аренду аналогичных объектов;
- Оценщик не обладает информацией о проекте застройки оцениваемых земельных участков, следовательно, невозможно смоделировать поток расходов, связанных с освоением этих земельных участков, и доходов, которые будут генерировать освоенные участки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

9.2. Определение стоимости Объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Общая методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года №568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков выделяют методы: в рамках сравнительного подхода - сравнения продаж и метод распределения, в рамках доходного подхода - метод выделения и метод остатка, в рамках доходного подхода - метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых

зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права на земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

/ местоположение и окружение; / целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

• физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); / транспортная доступность; / инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

• или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В общем виде модель расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, принимает следующую форму:

$$C_p = \sum C_i \pm K_i;$$

где C_p – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

C_i – цена продажи i -го сравниваемого земельного участка;

K_i – величина корректировок цены продажи i – го сравниваемого земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

• наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

/ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; / соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права на оцениваемый земельный участок путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица. Выбор метода оценки земельного участка

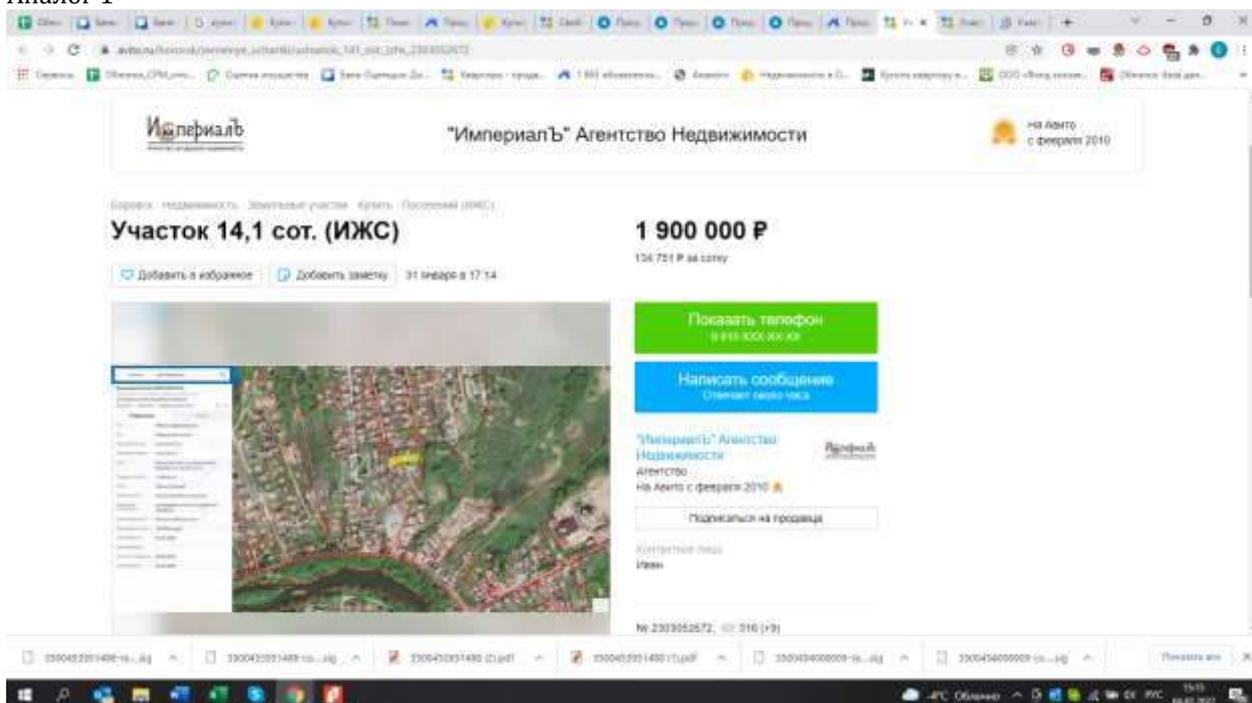
№ п/п	Наименование	Выбор метода оценки земельного участка	
		Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p>	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Выбор объектов-аналогов. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим критериям:

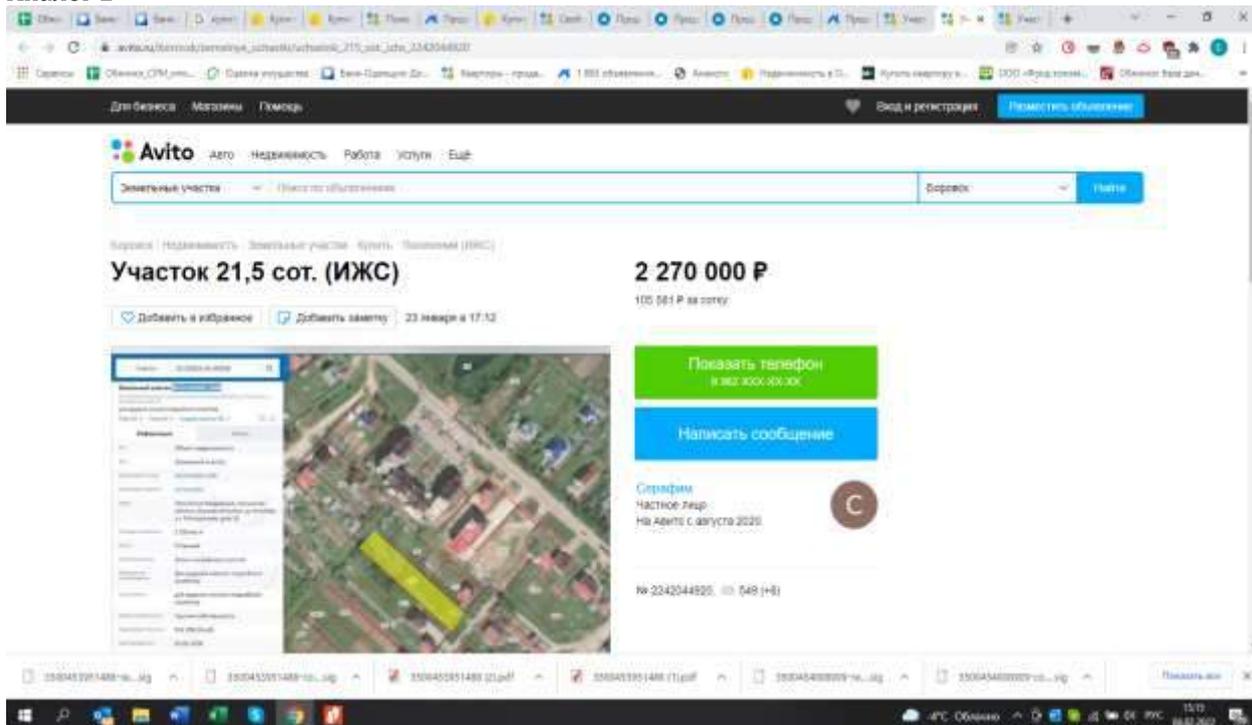
- местонахождение объектов;
- передаваемые права на землю
- состояние инфраструктуры и доступность коммуникаций;
- категория и назначение земли;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременения, дополнительных улучшений, рельеф).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках подобных объекту оценки. В качестве аналогов были использованы все предложения, кроме предложения №4, по причине отсутствия достаточного количества существенной информации об объекте продажи. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице ниже.

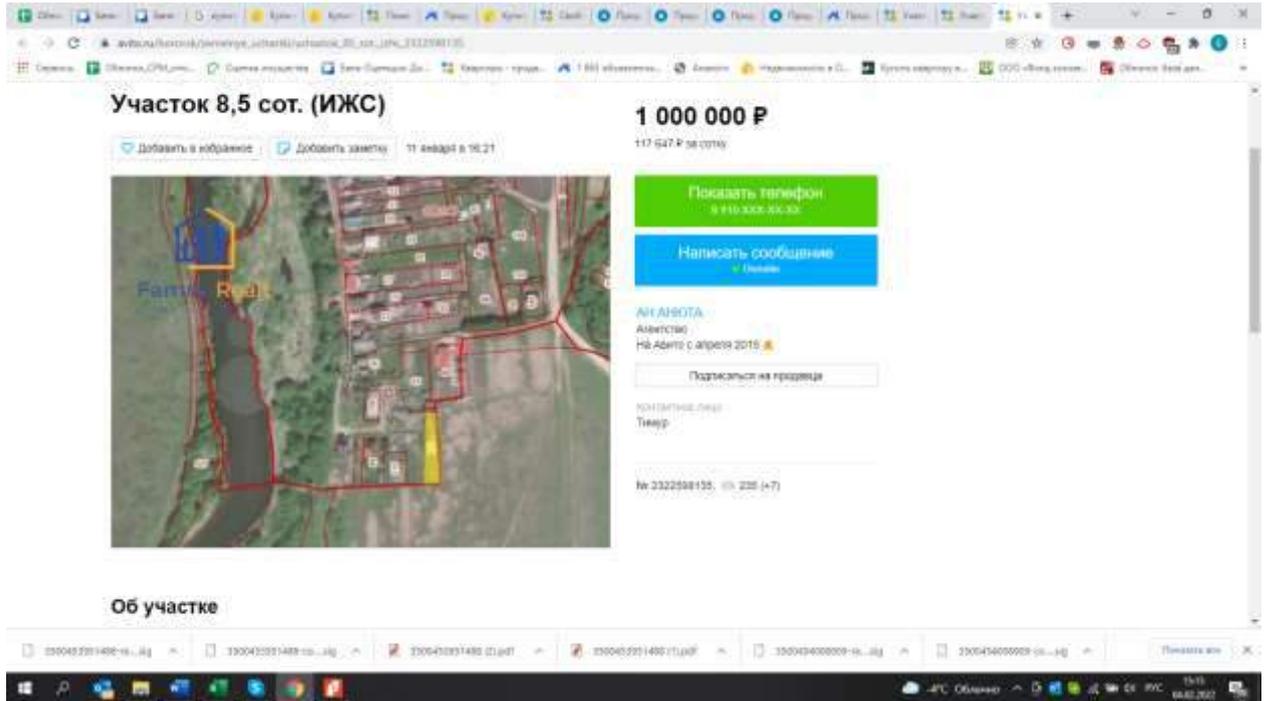
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



Определение поправок и порядок их внесения

В случае сопоставимости характеристик оцениваемого объекта и аналогов по выделенным в результате анализа ценообразующих факторов характеристик, корректировки не проводились.

Корректировки были проведены по следующим элементам сравнения

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов рыночные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на условия финансирования

Так как во всех случаях условия финансирования являются типичными, применяется нулевая корректировка.

Корректировка на тип данных

По мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Согласно данным исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки часть 2», опубликованного в 2020 году.

Таблица. Корректировка на тип данных

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	9,0%	17,8%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	7,4%	15,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	12,0%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	7,9%	16,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	7,3%	15,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	11,1%	21,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,8%	9,7%	18,7%

Корректировка на дату сделки (предложения). Обычно корректировка на рыночные условия основывается на месячных темпах инфляции в период между продажей объекта сравнения (в прошлом) и датой оценки.

Иногда для этой цели используются данные об изменении индекса потребительских цен за тот же период.

Наиболее корректным является использование для этой цели метода парных продаж. В этом случае необходимо выделить объекты, которые отличаются только по времени продажи и определить величину корректировок. Оценщиками такие объекты не обнаружены, потому величина корректировок определялась на основе данных о месячных темпах инфляции для интересующих нас периодов по формуле:

$$K_{инфл.} = \frac{100 + M_i}{100} \times \frac{100 + M_i}{100} \times \dots \times \frac{100 + M_i}{100}$$

где: M_i – среднемесячный темп инфляции $K = 1,0112$
 $1,0112 \times 100 - 100$ или

$$100K_{ср.м.инфл.}^t - 100$$

Дата оценки анализируемого объекта и даты предложения аналогов совпадают, поэтому применяется нулевая корректировка.

Локальные характеристики местоположения объекта, в том числе:

Физические характеристики объекта, в том числе:

Корректировка на общую площадь

Для расчета поправки на площадь объекта принимает значение возможного диапазона корректирующих коэффициентов, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, ссылаясь исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки Часть 2», опубликованного в 2020 году.

Таблица. Корректировка на площадь объекта

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций

Для расчета поправки на наличие коммуникаций принимают значения возможного диапазона корректирующих коэффициентов, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, ссылаясь исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки Часть 2», опубликованного в 2020 году.

Таблица. Корректировка на наличие коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 60¹⁷

Под объектом-аналогом застройку	Отсутствует уют	Аналог							
		Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствует уют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	22%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-18%	-25%
	Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-7%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	31%	15%	16%	0%

Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, в том числе:

Корректировка на функциональное назначение земельного участка

Для расчета поправки на функциональное назначение земельного участка принимает значение возможного диапазона корректирующих коэффициентов, учитывая индивидуальные особенности объекта оценки, ссылаясь исследования Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. «Земельные участки Часть 2», опубликованного в 2020 году

Таблица. Корректировка на функциональное назначение земельного участка

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка присваивался наименьший вес

Расчет стоимости Объекта оценки с проведением описанных выше корректировок представлен в следующей таблице:

Таблица. Расчет стоимости объекта оценки

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений
условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	сделка, февраль 2022 г.	предложение, февраль 2022г.	предложение, февраль 2022г.	предложение, февраль 2022г.
вид использования/зонирование	для размещения и обслуживания нежилого дома	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	Калужская область, р-н Боровский, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86	Калужская область, Боровский р-н, Боровск	Калужская область, Боровский р-н, Боровск	Калужская область, Боровский р-н, Боровск
Площадь участка, кв. м	680,0	1410,00	2150,00	850,00
Наличие коммуникаций	газоснабжение	по границе	по границе	по границе
экономические характеристики (наличие ограничений в использовании)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Иные характеристики, влияющие на стоимость (наличие построек, наличие рекреационных характеристик местности)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Стоимость предложения (сделки), руб.		1 900 000	2 270 000	1 000 000
Стоимость предложения (сделки), руб./сот		134 752	105 581	117 647
Источник информации		https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_141_sot.izhs_2303052672	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_215_sot.izhs_2242044920	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot.izhs_2322598135
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений
Корректировка № 1		0%	0%	0%

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена, руб./сот		134 752	105 581	117 647
условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка № 2		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		134 752	105 581	117 647
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка № 3		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		134 752	105 581	117 647
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	сделка, февраль 2022 г.	предложение, февраль 2022г.	предложение, февраль 2022г.	предложение, февраль 2022г.
Корректировка № 4		-15,5%	-15,5%	-15,5%
Скорректированная цена, руб./сот		113 865	89 216	99 412
вид использования/зонирование	для размещения и обслуживания нежилого дома	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка № 5		50,0%	50,0%	50,0%
Скорректированная цена, руб./сот		170 798	133 824	149 118
Местоположение	Калужская область, р-н Боровский, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86	Калужская область, Боровский р-н, Боровск	Калужская область, Боровский р-н, Боровск	Калужская область, Боровский р-н, Боровск
Корректировка № 6		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		170 798	133 824	149 118
Площадь участка, кв. м	680,00	1410,00	2150,00	850,00
Интервал	менее 1500 кв. м	менее 1500 кв. м	1500-3000	менее 1500 кв. м
Корректировка № 8		0%	21%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		170 798	161 928	149 118
Наличие коммуникаций	газоснабжение	по границе	по границе	по границе

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка № 9		7,5%	7,5%	7,5%
Скорректированная цена, руб./сот		183 608	174 072	160 301
экономические характеристики (наличие ограничений в использовании, уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка №10		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		183 608	174 072	160 301
Иные характеристики, влияющие на стоимость (наличие построек, наличие рекреационных характеристик местности)	условно свободный	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка №11		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		183 608	174 072	160 301
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью аналога, %	15%			
Валовая коррекция		73%	94%	73%
Индекс значения корректировки (модуль (1/величина корректировки,%))		1,37	1,06	1,37
Сумма индексов	3,80			
Вес, присвоенный аналогу		0,36	0,28	0,36
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./сот		172 547		
Стоимость земельного участка, округленно, руб.		1 170 000		

10. Описание процесса оценки здания (последовательность определения стоимости объектов оценки)

10.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Оценщик счел возможным не применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами -аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик

факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Обсуждение отказа от использования доходного подхода

В том состоянии, в котором находится объект оценки на дату оценки, его нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Прогнозирование доходов от эксплуатации объекта по окончании строительных работ не представляется возможным, поскольку достаточно сложно точно определить дату завершения строительства и уровень арендных ставок в последующий период.

На основании предоставленных заказчиком данных, объект оценки относится к объектам культурного наследия включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия. На основании Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» имеется ряд дополнительных ограничений в эксплуатации и содержании здания, описанные в статьях 47.2 Закона 73-ФЗ, 47.3 Закона 73-ФЗ, 47.2-47.4 Закона 73-ФЗ, 47.6 Закона 73-ФЗ

В связи с этим, существенно снижается точность расчетов и достоверность значения стоимости, рассчитанной с использованием доходного подхода. Поэтому расчет стоимости доходным подходом не производился.

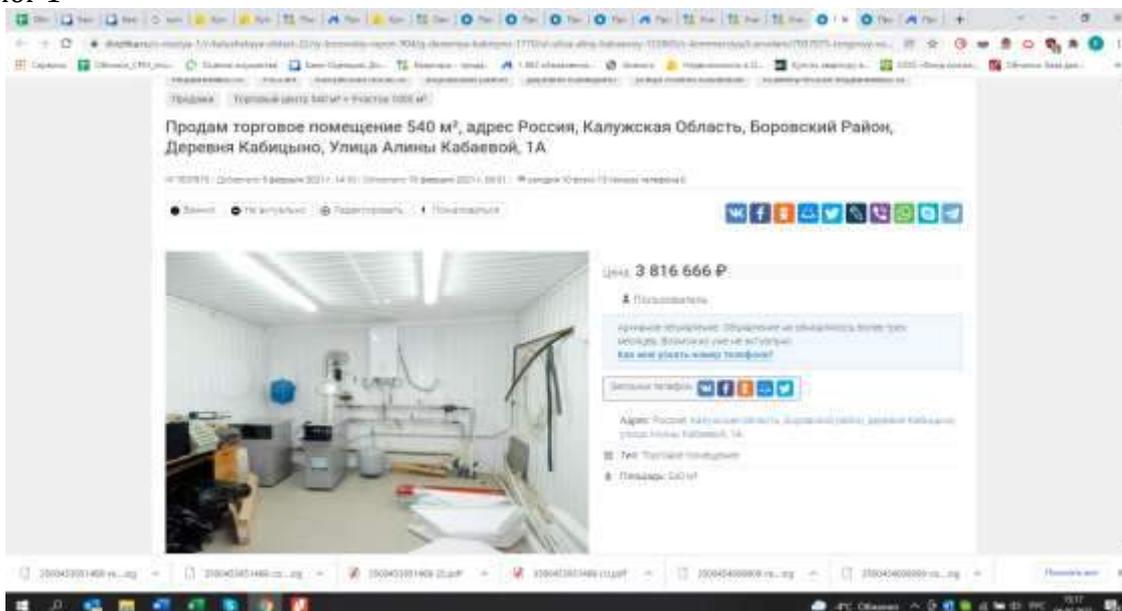
10.2. Определение стоимости Объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Из двух методов сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объекту коммерческой недвижимости, сходных с оцениваемым объектом. Цены на объекты – аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки.

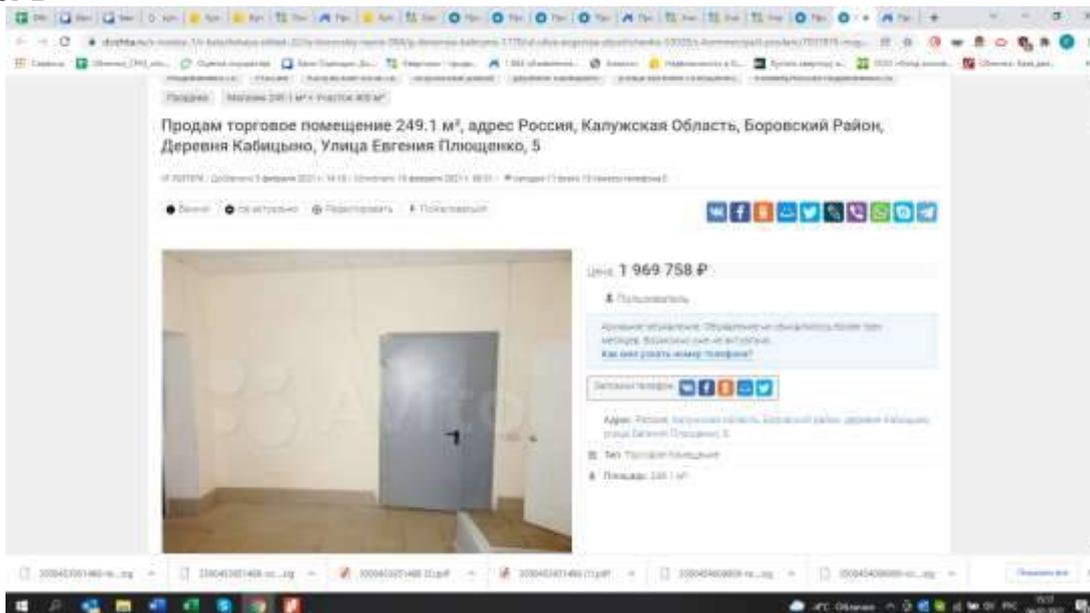
Проведя анализ предложений на продаже коммерческих помещений, оценщики произвели выборку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве аналогов были использованы все предложения, кроме предложения №4, по причине отсутствия достаточного количества существенной информации об объекте продажи Описание выбранных аналогов представлено в таблице ниже.

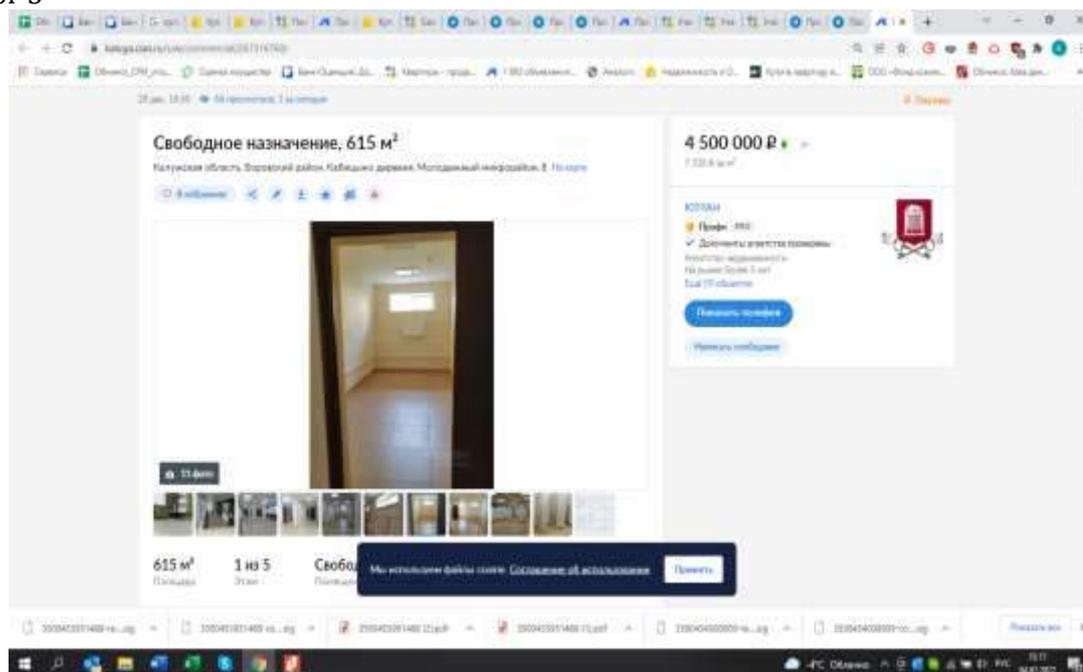
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



Определение поправок и порядок их внесения

В случае сопоставимости характеристик оцениваемого объекта и аналогов по выделенным в результате анализа ценообразующих факторов характеристик, корректировки не проводились.

Корректировки были проведены по следующим элементам сравнения

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Оценщик принял корректировку на условия рынка на основании данных Справочника оценщика недвижимости" под ред. Лейфера, 2020 г. для неактивного рынка по среднему значению интервала, предназначенной для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости:

Таблица 88

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложенных объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,6%	10,5%	18,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,3%	11,6%	21,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,3%	10,4%	18,1%
4. Стрит-ритейл	14,4%	10,0%	18,8%
5. Объекты свободного назначения	16,3%	12,0%	20,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,5%	13,7%	23,3%

Локальные характеристики местоположения объекта, в том числе:

Адрес (район расположения): Оценщик принял корректировку на местоположение на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера, 2020 г

Таблица 5

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,77	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,67	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,54	0,67
Прочие населенные пункты	0,40	0,42	0,56
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,77	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,67	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,54	0,67
Прочие населенные пункты	0,49	0,42	0,56

Расположение относительно "красной линии": Оценщик принял корректировку на основании данных Справочника оценщика недвижимости" под ред. Лейфера, 2020 г. по среднему значению интервала %:

Таблица 21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,80	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта,	0,83	0,82	0,84

Доступ к объекту: Оцениваемый объект расположен в здании магазина без ограничения. Оценщик принял корректировку на ограниченность доступа на основании данных Справочника оценщика недвижимости" под ред. Лейфера, 2020 г. по среднему значению интервала:

Таблица 39.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,75	0,88

Физические характеристики объекта, в том числе:

Площадь: Оценщик принял корректировку на основании данных Справочника оценщика недвижимости" под ред. Лейфера, 2018 г.:

Таблица 41

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цена)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Этаж/этажность: объект оценки по документам имеет 2 этажа, но по факту первый этаж давно «ушел» под нулевую отметку. При таком состоянии объекта оценки фактор этажности не рассматривается как существенно влияющий на стоимость, корректировка не проводится.

Наличие отдельного входа: Оценщик принял корректировку на основании данных Справочника оценщика недвижимости" под ред. Лейфера, 2020 г. по среднему значению интервала:

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Состояние здания: Оценщик принял корректировку на основании данных Справочника оценщика недвижимости" под ред. Лейфера, 2020 г. по среднему значению интервала:

Таблица 65

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Уровень/Состояние внутренней отделки. При выявленном неудовлетворительном состоянии объекта в целом фактор «состояния внутренней отделки» _как существенно влияющий на стоимость не рассматривался, корректировка не проводилась.

Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики). В связи с обязательными требованиями по охране и содержанию памятника культуры операционные расходы владельца здания будут выше среднерыночных. Корректировка определена как разница между верхней границей расширенного интервала значений операционных расходов и средней его величиной согласно табл. Справочника Лейфера, 2019 г.

Таблица 34

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Иные характеристики, влияющие на стоимость (статус объекта): Объект оценки обладает статусом памятника культуры. Несмотря на техническое состояние здания, сам статус является фактором, повышающим стоимость, так как имеет в себе элемент престижности владения подобным объектом. «Для российского рынка купли – продажи зданий – памятников стоимость престижности владения может находиться в диапазоне: Минимум – 20...30 % от удельной стоимости зданий – аналогов» - статья Е.Е.Яскевича «Теория и практика оценки зданий – объектов культурного наследия», <http://срса.ru/Publications/021/>. Для расчета принята минимальная величина в 20%.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	февраль 2022г., сделка	февраль 2022 г.	февраль 2022 г.	февраль 2022 г.
Рынок	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный
Тип объекта, функциональное назначение объекта	нежилое, назначение: нежилое здание	нежилое, назначение: ПСН	нежилое, назначение: ПСН	нежилое, назначение: ПСН
Физические характеристики, в том числе:				
Местоположение	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86	Калужская область, Боровский район	Калужская область, Боровский район	Калужская область, Боровский район
Описание характеристики района	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расположение относительно "красной линии"	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Доступ к объекту	без ограничений	без ограничений	без ограничений	без ограничений
Общая площадь помещений, кв.м.	97,60	540,00	249,10	615,00
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1,2	1	1	1
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть

Физическое состояние здания	Состояние здания, в котором располагается объект, неудовлетворительное	Состояние здания, в котором располагается объект, удовлетворительное	Состояние здания, в котором располагается объект, удовлетворительное	Состояние здания, в котором располагается объект, удовлетворительное
Состояние отделки помещений	без отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Экономические характеристики (наличие ограничений в использовании, уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	выше среднерыночных	среднерыночные	среднерыночные	среднерыночные
Иные характеристики, влияющие на стоимость (дополнительные улучшения)	<i>Объект относится к числу памятников истории и культуры и требует специфических вложений и имеет ряд ограничений согласно Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия"</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
Стоимость предложения (сделки), руб.	-	3 816 666	1 969 758	4 500 000
Цена предложения с НДС, руб./кв. м.	-	7 067,90	7 907,50	7 317,07
Источник информации		https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-kaluzhskaya-oblast-22/ry-borovskiy-rayon-904/g-derevnya-kabicyno-1770/ul-ulica-aliny-kabaevoy-153865/c-kommerciya/t-prodam/7037875-torgovyy-centr-540-m-uchastok-1000-m	https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-kaluzhskaya-oblast-22/ry-borovskiy-rayon-904/g-derevnya-kabicyno-1770/ul-ulica-evgeniya-plyushchenko-53028/c-kommerciya/t-prodam/7037876-magazin-2491-m-uchastok-400-m	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/267316760/
Относительные корректировки к единице сравнения				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		7 067,90	7 907,50	7 317,07

Условия финансирования состоявшейся/предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		7 067,90	7 907,50	7 317,07
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		7 067,90	7 907,50	7 317,07
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	февраль 2022г., сделка	февраль 2022 г.	февраль 2022 г.	февраль 2022 г.
Рынок	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный
Корректировка		-16,3%	-16,3%	-16,3%
Величина корректировки, руб.		-1 152,07	-1 288,92	-1 192,68
Скорректированная цена, руб./кв. м.		5 915,83	6 618,58	6 124,39
Тип объекта, функциональное назначение объекта	нежилое, назначение: нежилое здание	нежилое, назначение: ПСН	нежилое, назначение: ПСН	нежилое, назначение: ПСН
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		5 915,83	6 618,58	6 124,39
Местоположение	Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86	Калужская область, Боровский район	Калужская область, Боровский район	Калужская область, Боровский район
Описание характеристики района	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м.		5 915,83	6 618,58	6 124,39
Расположение относительно "красной линии"	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		5 915,83	6 618,58	6 124,39
Доступ к объекту	без ограничений	без ограничений	без ограничений	без ограничений
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		5 915,83	6 618,58	6 124,39
Общая площадь помещений, кв.м.	97,6	540	249,1	615
Корректировка		34,00%	15,00%	34,00%
Величина корректировки, руб.		2 011,38	992,79	2 082,29
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		7 927,22	7 611,36	8 206,68
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1,2	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		7 927,22	7 611,36	8 206,68
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		7 927,22	7 611,36	8 206,68
Физическое состояние здания	Состояние здания, в котором располагается объект, неудовлетворительное	Состояние здания, в котором располагается объект, удовлетворительное	Состояние здания, в котором располагается объект, удовлетворительное	Состояние здания, в котором располагается объект, удовлетворительное
Корректировка		-28,00%	-28,00%	-28,00%

Величина корректировки, руб.		-2 219,62	-2 131,18	-2 297,87
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		5 707,60	5 480,18	5 908,81
Экономические характеристики (наличие ограничений в использовании, уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	выше среднерыночных	среднерыночные	среднерыночные	среднерыночные
Корректировка		-23,30%	-23,30%	-23,30%
Величина корректировки, руб.		-1 329,87	-1 276,88	-1 376,75
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		4 377,73	4 203,30	4 532,06
Иные характеристики, влияющие на стоимость (дополнительные улучшения)	Объект относится к числу памятников истории и культуры и требует специфических вложений и имеет ряд ограничений согласно Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия"	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка		20,00%	20,00%	20,00%
Величина корректировки, руб.		875,55	840,66	906,41
Скорректированная цена, руб. / кв. м.		5 253,27	5 043,96	5 438,47
<i>Валовая коррекция</i>		121,60%	102,60%	121,60%
<i>Индекс значения корректировки (модуль (1/величина корректировки,%))</i>		0,8	1,0	0,8
Сумма индексов	2,619			
Вес аналога		0,3	0,4	0,3
Разница между максимальной и минимальной скорректированной стоимостью, %	8%			
Стоимость оцениваемого объекта, руб. / кв. м.	5 233,53			
Стоимость оцениваемого объекта с НДС, руб.	510 793			

11. Описание процедуры согласования результатов оценки

Согласование результатов оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Для согласования полученных результатов и выбора наиболее достоверного значения рыночной стоимости примененным подходам определены коэффициенты значимости, отражающие рыночную ситуацию.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- достоверность и достаточность используемой в подходе информации;
- способность подхода учесть ценообразующие факторы, специфичные для объекта оценки;
- способность подхода отразить мотивацию (намерения) типичного покупателя;
- соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

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

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости Оценщик использовал метод присвоения удельных весов.

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в рамках подхода без учета НДС, руб.			Коэффициенты значимости подхода			Согласованное значение рыночной стоимости, руб.
			ЗП	СП	ДП	ЗП	СП	ДП	
1	Нежилое здание площадью 97,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	97,6	Не применялся	510 793	Не применялся	0,0	1,0	0,0	510 793
2	Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 680 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	680	Не применялся	1 170 000	Не применялся	0,0	1,0	0,0	1 170 000

12. Выводы об итоговой стоимости объектов оценки

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

по состоянию на 07 февраля 2022 года рыночная стоимость Объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86 с учетом округления, составляет:

1 680 793 (Один миллион шестьсот восемьдесят тысяч семьсот девяносто три) рублей,

в том числе,

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления руб.
1	Нежилое здание площадью 97,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	510 793
2	Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 680 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	1 170 000
Итого:		1 680 793

по состоянию на 07 февраля 2022 года рыночная стоимость Объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86 с учетом округления и без учета НДС, составляет:

1 595 661 (Один миллион пятьсот девяносто пять тысяч шестьсот шестьдесят один) рублей,

в том числе,

№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления, без учета НДС руб.
1	Нежилое здание площадью 97,6 м ² , расположенное по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	425 661
2	Земельный участок из земель населенных пунктов площадью 680 м ² , расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.	1 170 000
Итого:		1 595 661

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Следует иметь в виду, что с течением времени рыночная стоимость объекта может изменяться в зависимости от конъюнктуры рынка. Поэтому результаты расчетов, согласно статье 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, могут быть рекомендованными для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
- Оценщик обращает внимание Заказчика на то, что, учитывая ограниченность рынка, отсутствие идентичных аналогов и возможную погрешность вычислений, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки может находиться в интервале +/-15% от указанной величины

13. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;

- анализ и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют сделанным допущениям, на которых должна основываться оценка;

- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо имущественного интереса в оцениваемом объекте, отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору об оценке) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- оплата услуг оценщика не связана с определением итоговой величины стоимости объекта и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

- анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015г, ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г, стандартами Ассоциации СРОО «ЭС».

Подготовил отчет:

Член Русского Общества Оценщиков

Сертифицированный оценщик недвижимости _____

Ю.А.Ерохина

14.1. Документы, устанавливающие характеристики объекта

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральное кадастровое агентство Федерального агентства государственной регистрации и кадастра»
 Федеральное агентство государственной регистрации и кадастра

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости информация о характеристиках и правоустанавливающих документах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.06.2023, поступившего на рассмотрение 07.02.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Листа 1 Лист 1

Данные	
на объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 2
07.02.2022, № КУВН1-001/2022-15/9/206	
Кадастровый номер:	41-03/100142-05
Идентификатор участка:	41-03/100123
Дата окончания кадастрового учета:	08.12.2016
Регистровый государственный учетный номер:	Правильный номер 512-10, Кадастровый номер 41-03/100142-0-0
Адрес:	Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунальщицкая, д. 86
Площадь, м ² :	97 кв. м
Назначение:	Нежилое
Назначение:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Содержит в эксплуатации объекты недвижимости:	данные отсутствуют
Год завершенной постройки:	1916
Кадастровая стоимость, руб:	121000 98
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах кадастрового реестра объектов недвижимости:	41-03/100123/314
Кадастровый номер помещений, помещений-частей расположенных на участке или оборудовании:	41-03/100142-145, 41-03/100142-36
Цель разрешенного использования:	для размещения и обслуживания жилого здания
Статус здания об объекте недвижимости:	5. Здание об объекте недвижимости имеет статус "индивидуальное жилое учреждение"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подлежащий выписке:	5. Информация о кадастровом объекте (помещении) (форма) Боровск

полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия
---------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выданы в Единое государственное реестровое агентство об основных характеристиках и правах (обременениях) правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

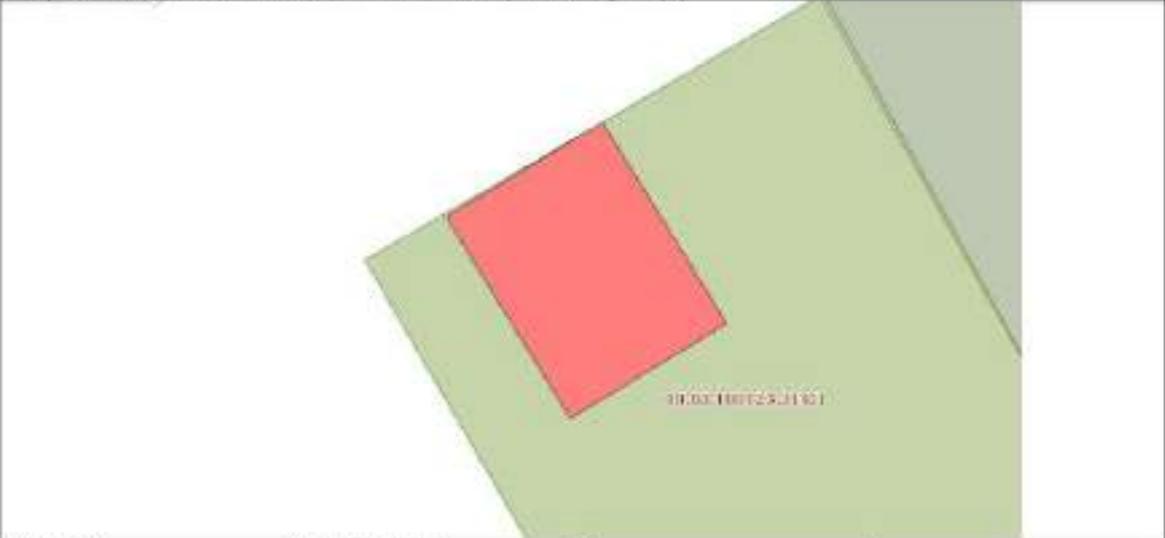
Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 документа 1	Всего листов документа 2, 3	Всего документов 4	Всего листов документа 5
07.02.2022г. № ЕУ 10/001/2022-04763206			
Ваш уникальный номер:		041 03-100142-85	

1	Привлекательность (привлекательности):	1.1	Муниципальное образование город Борзов Борзовского района Валуевский области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40:03/100142-85-40/001/2019-1 02.07.2019 17:51:25
4	Сведения об объектах недвижимости государственной регистрации (земля, здания, строения и сооружения, объекты недвижимости) и статус залога (залог) третьих лиц, права:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Зачисление в судебном порядке права собственности:		данные отсутствуют
7	Сведения о ипотеке и отношении залогодержателя права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о первоочередности государственной регистрации безвозмездного участия в праве собственности или ином вещном праве:		данные отсутствуют
10	Применение закона и сведений о наличии постановления, о не рассмотренных заявлениях и проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, отчуждения права или обременения) объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

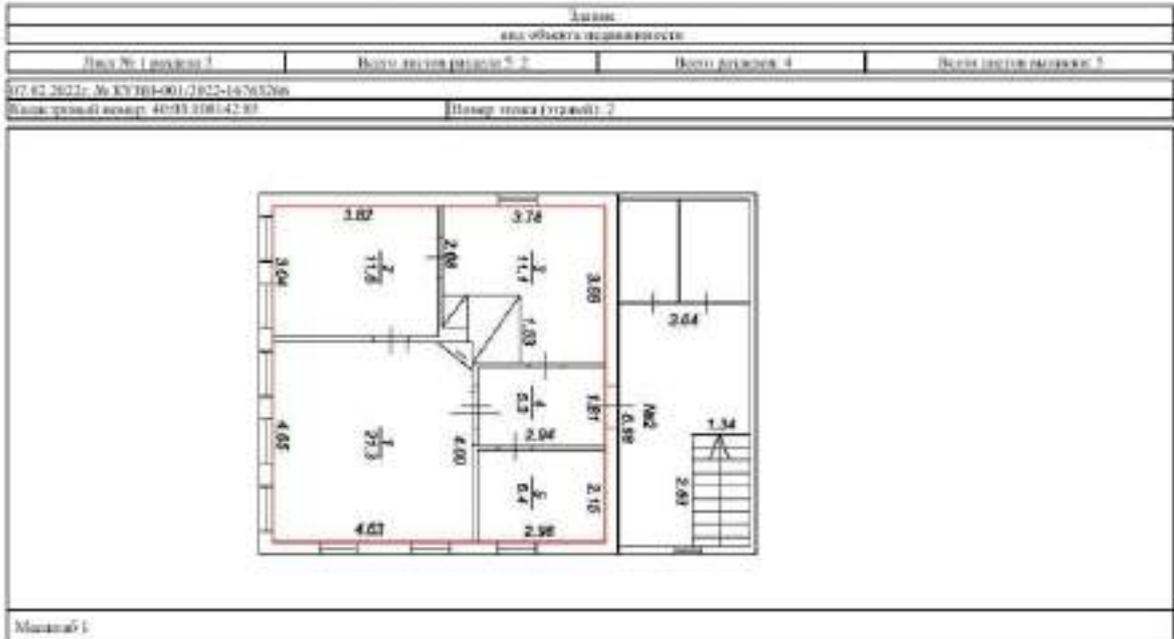
наименование организации:	ИНН:	ИНН/ОГРН:
---------------------------	------	-----------

МЛН

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание земельного участка недвижимости:

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 плана № 4	Высоты частей здания 4.1	Высоты помещений 4	Высоты частей помещений 3
07.02.2022г. № 03/004001/2022-04/03206			
Виды земельный участок:		041 03/100/02/03	
Самостоятельным объектом недвижимости (частью объекта недвижимости) на земельном участке(а)			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
наименование организации:		подпись:	
		М.П.:	
наименование должности:		подпись:	
		М.П.:	

Выдан в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и иных существенных признаках объекта недвижимости
 План расположения помещений, расположенных на этаже (этажи здания)



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ	ОБЪЕКТ	ИНТЕРЬЕР, ДЕКЛАРИРОВАН
№ 11		

Имя:			
или объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 5. 2	Всего листов 4	Всего листов раздела 5
07.03.2022, № КУТ04-001/2022-18763266			
Коды телефонного номера: 4035 300142 83		Номер заявки (уведомл.):	
Данные о документе:			

ИЛИ ЕГР НА НЕДВИЖИМОСТЬ	ИНТЕРНЕТ	ИНТЕРНЕТ, ПАРТНЕР
МЭИ		

Сводные и характеристика объекта недвижимости

Земельный участок:				
<i>информация</i>				
Лист № _____	Листа 1	Всего листов в листе 1: _____	Всего страниц: _____	Всего листов в листе: _____
№ 02/2022 № _____				
Кадастровый номер:			40/02/00123-214	
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для размещения объектов, предназначенных для размещения объектов		
Сведения о кадастровом инженере:		Топиков Александр Дмитриевич №40-11-240		
Сведения о том, являются ли объект и об иных принадлежащих объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен на территории, расположенной в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах любой значимой зоны, территории, охраняемого объекта культурного наследия, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах любой охраняемой природной территории, особо охраняемой зоной, памятника, объекта:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведенной государственной кадастровой оценки:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена граница населенной территории:		данные отсутствуют		

Земельный участок	
<i>информация</i>	
Лист № _____ Рисунок № _____	Высота листов рисунка № _____
№ 01/2022 № _____	Высота листов выписки _____
Кадастровый номер:	40-01/00125/314
1. Приобретение (приобретения):	1.3 Муниципальное образование город Березово Березового района Кемеровской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3 Собственность, № 40-01/00125/314-40/003-2019-2 от 31.07.2019
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Данные участка в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявления о судебном порядке права требования:	данных отсутствуют
6. Сведения о возбуждении и окончании исполнительного производства:	данных отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения об исполнительном производстве по государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Приобретения в сведениях о наличии ограничений, но не зарегистрированных, в Едином государственном реестре недвижимости: права (переноса, прекращения) права, ограничения права для обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органов:	данных отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации переноса, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель государственного назначения:	

Земельный участок			
<i>гидрографический</i>			
Лист № _____	Рисунка № _____	Вместе листов рисунка №: _____	Вместе листов: _____
№ 02/2022 № _____		Вместе листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		40-02/00125/314	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: _____	Условные обозначения:		

Земельный участок			
<i>по кадастровому плану</i>			
Лист № _____	Выдел № 3.2	Всего выделов выдела 3.2 _____	Всего разделов _____
86.02.2022 № _____		Всего земельных выделов _____	
Кадастровый номер _____		40-02/00125/314	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-45				
Выс. № _____				
Номер точки	Координаты		Описание характерной точки	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	588626.45	1314978.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	588648.87	1314989.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	588623.36	1315012.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	588611.6	1314962.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Земельный участок		
<i>Информация</i>		
Лист № _____	Листов 4/4	Всего листов участка 4/4
№ 02/002/2012 № _____		
Кадастровый номер:		40:02.190125.314
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание: обременение и иные сведения об ограничениях права на объект недвижимости или обременении объекта недвижимости
1	2	3
1	677	Отсутствуют права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 58.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 400.0.58, Договор № 54701/01 от 25.11.2018, срок действия 19.12.2018

- 1. Республика РСФСР
- 2. Область Калужская
- 3. Город (поселок) Шарья
- 4. Район в городе:
- 5. Квартал,

Технический паспорт

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

6. По улице Космодемьянская 7. № дома 86

8. №№ корпусов

9. Инвентарный номер

Паспорт составлен по состоянию на 31 августа 1999г.

Начальник БТИ _____
(подпись)

1. Категория
фонда

*Местная
Собственность*

2. Лист

А

4. Техническая характеристика жилого дома (строения)

3. № корпуса (строения)

II. Собственность (фонды-жители)	Длина участка	№№ реестра
1	2	3
<i>Борисовское государственное управление жилищно- коммунального хозяйства</i>	<i>дом</i>	

III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта	<input type="text"/>	9. Число комнат, шт.	<input type="text" value="5"/>
2. Число этажей шт.	<input type="text"/>	10. Площадь нежилых помещений, м ²	<input type="text"/>
3. Площадь застройки, м ²	<input type="text" value="702"/>	11. Материал стен	<i>Кирпич Гипсокартон</i>
4. Объем здания, м ³	<input type="text" value="386"/>	12. Год постройки	<i>до 1917г.</i>
5. Общая площадь, м ²	<input type="text" value="91.6"/>	13. Стоимость застройки, руб.	<i>11927</i>
6. Площадь балконов и террас м ²	<input type="text"/>	14. Стоимость мебели, руб.	<input type="text"/>
7. Жилая площадь, м ²	<input type="text" value="60.8"/>	15. Физический износ, %	<i>? 55-63</i>
8. Число квартир, шт.	<input type="text" value="2"/>		

IV. Распределение площади

1	2	Из общего числа площади									Распределение квартир по числу комнат				
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
		В отдельных квартирах	В общежитиях системы	В помещ. кор.	в мансард	в подвал	в цокольн. этажах	и бараках	однокомн.	двухкомнатные	трехкомнатные	четырёхкомнатные	пятикомнатные и более		
		2							1	1					
		5							2	3					
		97.6							419	537					
		60.2							210	393					

V. Нежилые помещения

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Площадь	Жилая в нежилых помещениях	Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Лечебно-санитарная	Культурно-просветительная	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Прочая	Всего

VII. Техническое описание конструктивных элементов и инженерного оборудования

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Площадь
1	2	3	4
1	Фундамент	каменная монолитная	60
2	А. Наружные стены	1-м этажом кирпичные Т-70 см	60
	2-м этажом кирпичные д-28 см		
3	Б. Перегородки		
4	В. Полы	деревянные лаги	20
5	Г. Крыша	деревянная обрешетка	65
6	Д. Двери	деревянные	25
7	Е. Окна	деревянные	50
8	Ж. Потолок	деревянный	
9	З. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	35
10	И. Электропроводка	с АТБ	
11	К. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	45
12	Л. Электропроводка	с АТБ	
13	М. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	
14	Н. Электропроводка	с АТБ	
15	О. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	
16	П. Электропроводка	с АТБ	
17	Р. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	
18	С. Электропроводка	с АТБ	
19	Т. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	
20	У. Электропроводка	с АТБ	
21	Ф. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	
22	Ц. Электропроводка	с АТБ	
23	Ч. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	
24	Ш. Электропроводка	с АТБ	
25	Щ. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	
26	Э. Электропроводка	с АТБ	
27	Ю. Санитарно-технические работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	
28	Я. Электропроводка	с АТБ	
29	Земельно-строительные работы	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, электрика	60

Книжка учета трудовых элементов работных единиц и определения их цены

№ 200/1500

Группы работ		Виды работ								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
									11	12
1	Монтажные	Кладка кирпича	Кладка кирпича	1	1	8	60	48		
		Кладка бетона	Кладка бетона							
2	Строительные работы	Работы по устройству полов	Работы по устройству полов	24	1	24	60	144		
		Работы по устройству кровли	Работы по устройству кровли							
3	Монтажные	Монтаж оборудования	Монтаж оборудования	4	1	7	50	35		
		Монтаж конструкций	Монтаж конструкций							
4	Кладка	Кладка кирпича	Кладка кирпича	4	1	4	60	24		
		Кладка бетона	Кладка бетона							
5	Монтажные	Монтаж оборудования	Монтаж оборудования	8	1	8	50	40		
		Монтаж конструкций	Монтаж конструкций							
6	Монтажные	Монтаж оборудования	Монтаж оборудования	10	1	10	50	50		
		Монтаж конструкций	Монтаж конструкций							
7	Монтажные	Монтаж оборудования	Монтаж оборудования	12	1	12	35	42		
		Монтаж конструкций	Монтаж конструкций							
8	Монтажные	Монтаж оборудования	Монтаж оборудования	12	1	12	45	54		
		Монтаж конструкций	Монтаж конструкций							
9	Монтажные	Монтаж оборудования	Монтаж оборудования	15	1	15	60	90		
		Монтаж конструкций	Монтаж конструкций							

Итого 100 к 106,1 500

Цена, приведенная к 100 м ф.м. (в руб.) 500 руб. 106,1 руб. 500 руб. 50 руб. 20%



ЗАКЛЮЧЕНИЕ о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания

№31

от 10.12.2009 года

Калужская область, город Боровск, ул. Коммунистическая, дом 86

Исходный №: _____

Межведомственная комиссия, назначенная постановлением от 11.12.2009 года Главой администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 28.12.2008 года (далее - комиссия) в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2008 года № 42-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления», действующим на момент составления настоящего заключения

в составе

- **Аверьянов А.В.**, заместитель Главы и муниципального образования городского поселения город Боровск: **председатель комиссии;**

- **Панфилов Н.И.**, начальник отдела муниципального жилищного хозяйства администрации муниципального образования муниципальный район «Боровский район»: **заместитель председателя комиссии;**

- **Сметанина Н.М.**, главный специалист-юрист администрации муниципального образования городского поселения город Боровск: **секретарь комиссии;**

членов комиссии:

- **Рыжиков Ю.Е.**, заместитель начальника отдела муниципального жилищного хозяйства администрации муниципального образования муниципальный район «Боровский район»: **архитектор города Боровск;**

- **Васюкова А.И.**, начальник территориального отдела управления Федеральной инспекции по Калужской области в Боровском, Жуковском, Тарусском районах;

- **Стенюкина Л.В.**, заместитель главы администрации муниципального образования городского поселения город Боровск;

- **Сажин В.А.**, депутата Городской Думы муниципального образования городское поселение город Боровск;

- **Жмылов В.И.**, генеральный директор ООО УК «Строй-Велд»;

- **Рыжиков А.И.**, инспектор отдела ГИИ Боровского района;

по результатам рассмотренных документов: Технический паспорт на жилище (дом) и на основании акта межведомственной комиссии действительного де-юре жилого обеспечения жилого дома по адресу: г. Боровск, ул. Коммунистическая, дом 86; в связи с наличием постройки многоквартирного дома естественного физического лица основных конструктивных элементов многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу;

Исходный №: _____

приняла заключение о том, что жилой дом по адресу: г. Боровск, ул. Коммунистическая, дом 86 находится в аварийном состоянии и подлежит сносу;

Исходный №: _____

Приложение к акту починки:

а) перечень рассмотренных документов;

б) акт обследования помещений системы проведения объектов жилищного;

в) перечень других материалов, подтверждающих необходимость сноса;

г) прочие материалы, являющиеся предметом рассмотрения;

Председатель межведомственной комиссии


Подпись

Аперьянов А.В.

Заместитель председателя комиссии


Подпись

Панфилов И.И.

Секретарь комиссии

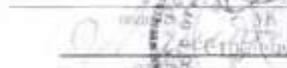

Подпись

Сметанкина Н.М.

Члены межведомственной комиссии


Подпись

Руданцев Ю.Е.


Подпись

Власова А.И.


Подпись

Степачкина Л.В.


Подпись

Сажин В.А.


Подпись

Жмыхов В.Н.


Подпись

Рыбиков А.И.





**Администрация
муниципального образования городское поселение
город Боровск**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 15 » января 2019 г.

г. Боровск

№ 4

**О переводе жилого помещения – жилого дома,
расположенного по адресу: Калужская область,
город Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86,
в разряд нежилого.**

В соответствии со ст.22, 23, 24 Жилищного Кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ, "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", на основании заключения Межведомственной комиссии о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания № 31 от 10.12.2009г.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Перевести жилое помещение (жилой дом), принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию городское поселение город Боровск, с кадастровым номером 40:03:100142:85, общей площадью 41,8 кв.м., расположенный по адресу: Калужская область, Боровский район, город Боровск, улица Коммунистическая, д. 86, в разряд нежилого здания для предпринимательской деятельности.
2. Настоящее Решение вступает в силу с момента подписания.

**Глава администрации муниципального образования
городское поселение город Боровск**



М.П.Климов

УПРАВЛЕНИЕ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

17 октября 2019 года

№ 315

О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX в.

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» (в ред. постановлений Правительства Калужской области от 31.08.2017 № 499, от 29.01.2018 № 56, от 10.10.2018 № 624), распоряжением Заместителя Губернатора Калужской области от 02.10.2019 № 1245-ра/лс «О командировании Чудакова Е.Е.», постановлением Правительства Калужской области от 22.01.2018 № 36 «Об утверждении Порядка принятия решения о включении объекта культурного наследия регионального значения или объекта культурного наследия местного (муниципального) значения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», актом государственной историко-культурной экспертизы от 13 августа 2019 года по обоснованию включения в единый государственный реестр и определению категории историко-культурного значения выявленного объекта культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX в., по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86 (подготовлен экспертом, аттестованным Министерством культуры Российской Федерации, И.Ю. Яровым) **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX в., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием и датировкой: «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга

А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв., и установить вид данного объекта – памятник.

2. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв. согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

3. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв. согласно приложению № 2 (перечень координат характерных точек) и приложению № 3 (графическое описание) к настоящему приказу.

4. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв. согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

5. Настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования.

И.о. начальника управления



А.А. Мамедов

Приложение № 1
к приказу управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области
17 октября 2019 года № 315

Описание особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв., являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны объекта культурного наследия)

Согласно государственной историко-культурной экспертизы предметом охраны объекта культурного наследия являются:

- градостроительная характеристика здания, участвующего в формировании фронта застройки ул. Коммунистической и замыкающего перспективу ул. Московской;
- объемная композиция простого, прямоугольного и почти квадратного в плане объема с низким первым и высоким вторым этажом, дополненного южной дворовой пристройкой и перекрытого вальмовой крышей с трубой на коньке; высотные отметки по коньку крыши; трехскатный зонт над главным входом в дом;
- габариты и форма оконных проемов, лучковых во втором этаже северного и западного фасадов и прямоугольных остальных оконных и дверных проемов;
- материал капитальных стен: красный кирпич в первом этаже, бревна, обшитые калеванной доской во втором этаже;
- композиционные решения и оформление фасадов: симметричная 5-осная композиция второго этажа северного фасада, фланкированная выпусками бревен, оформленными в виде лопаток с накладной резьбой; оформление окон второго этажа северного фасада, включая наличники в технике пропиленной резьбы и украшенные ажурным резным декором дугообразные сандрики очелей, уши наличников и подоконные доски с боковыми гирьками; на всех фасадах во фризах накладные ажурные резные виньетки и карнизы большого выноса с дырчатым подзором, поддерживаемые крупными резными кронштейнами; во втором этаже западного фасада – профилированные наличники с треугольным подвышением;
- поверхности наружных стен: побелка стен первого этажа, окраска в неяркий цвет стен второго этажа, возможно с цветовым, в т. ч. белым, выделением декора;
- пространственно-планировочная структура интерьера, включая на этажах стены, отделяющие основной объем здания от пристройки и стены, разделяющие северо-западную и северо-восточную комнаты; расположение междуэтажной лестницы; филенчатые входные и межкомнатные двери; обрамление оконных проемов с лучковыми перемычками.

Приложение № 2
к приказу управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области
17 октября 2019 года № 315

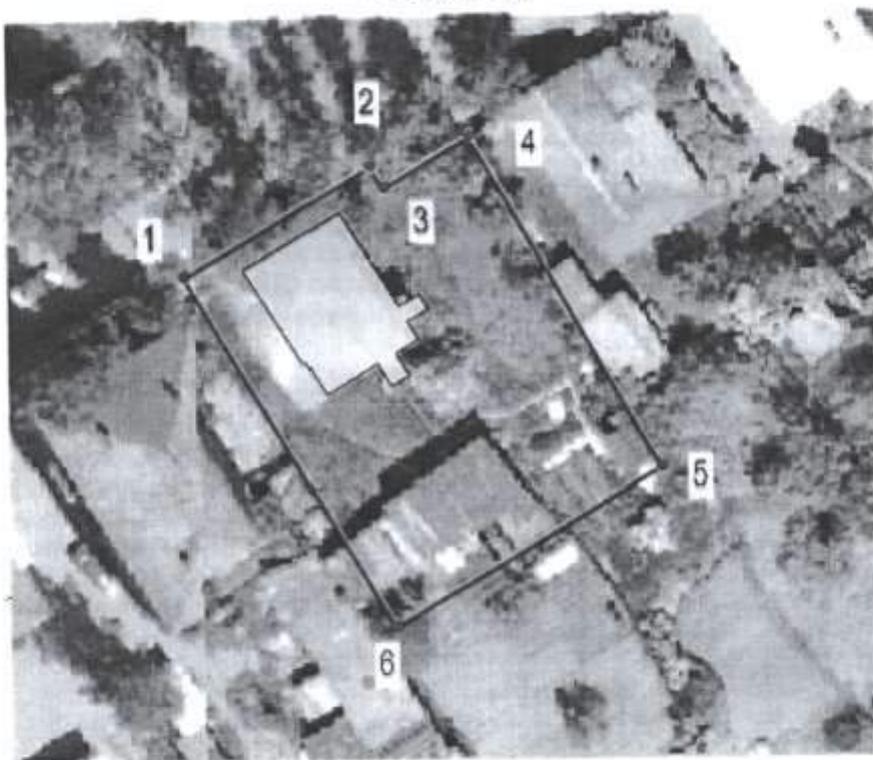
Координаты
характерных точек (МСК) границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга
А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв.

Площадь участка 730 кв.м.

№ п/п	X	Y
1	508638.75	1314977.01
2	508647.29	1314991.04
3	508645.57	1314992.06
4	508649.57	1314998.46
5	508623.76	1315012.73
6	508611.60	1314992.59
1	508638.75	1314977.01

Приложение № 3
к приказу управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области
17 октября 2019 года № 315

Карта-схема
границ территории объекта культурного наследия регионального значения
«Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX
– нач. XX вв.



Масштаб 1:500

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  Объект культурного наследия
- 1 Поворотные точки границы объекта культурного наследия

Приложение № 4
к приказу управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области
17 октября 2019 года № 315

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв.

1. Территория объекта культурного наследия относится к землям историко-культурного назначения.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается:

- 2.1. реставрация, консервация, ремонт и приспособление объектов культурного наследия для современного использования;
- 2.2. консервация и музеефикация объектов культурного наследия, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;
- 2.3. ремонт, реконструкция существующих проездов и дорожной сети;
- 2.4. ремонт, реконструкция существующих инженерных сетей (коммуникаций) с последующей их прокладкой в подземные, с рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;
- 2.5. работы по сохранению элементов планировочной структуры территории объекта;
- 2.6. благоустройство территории с применением традиционных материалов (дерево, камень, кирпич), металлических изделий и элементов, изготовленных с применениемковки и литья;
- 2.7. проведение работ по восстановлению планировочной структуры, утраченных сооружений и зеленых насаждений;
- 2.8. устройство современных сходов и ступеней, пандусов, подпорных стенок, откосов и ограждений для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия;

3. На территории объекта культурного наследия запрещается:

- 3.1. строительство зданий и сооружений, за исключением работ, указанных в пункте 2.7 настоящего Приложения;
- 3.2. градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения или уничтожения объектов культурного наследия;
- 3.3. самовольная вырубка растительности, уничтожение травяного покрова;
- 3.4. прокладка надземных и воздушных инженерных сетей (коммуникаций);
- 3.5. установка на фасадах, крышах объектов культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи и рекламных конструкций;
- 3.6. размещение любых рекламных конструкций;
- 3.7. создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия.

Прошито, скреплено печатью на 6 л.

Главный специалист 1 разряда управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области



О.И. Тараймович

УПРАВЛЕНИЕ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

14 февраля 2020 года

№ 36

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, «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин»

В соответствии с пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона «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 «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», расположенного по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Коммунистическая д. 86 (кадастровый номер 40:03:100142:85), 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



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.

2

Николаевич окончил юридический факультет Московского Императорского университета, состоял на государственной службе, но стал известен как драматург, автор целого ряда пьес, писавший также стихи, сказки и эпиграммы.

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

федерального регионального V муниципального значения

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник V 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
от 17.10.2019 № 315**

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 **Коммунистическая** д. **86** 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):

Исходная точка 1 на границе территории объекта культурного наследия расположена на северо-западе. Северная граница. От точки № 1- 16,42 м. на северо-восток по условной линии параллельной северному фасаду (проходит в 2,00 м. от стены) до т. № 2. Далее 2,00 м. на юго-восток до т. № 3. Далее 7,55 м. на северо-восток до т. № 4.

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

Восточная граница. От точки № 4 – 29,49 м. на юго-восток по условной линии параллельной восточному фасаду до т. № 5. **Южная граница.** От точки № 5 – 23,53 м. на юго-запад по условной линии параллельной южному фасаду до т. № 6. **Западная граница.** От точки № 6 – 31,30 м. на северо-запад по условной линии параллельной западному фасаду (проходит в 4,00 м. от стены) до т. № 1.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

- градостроительная характеристика здания, участвующего в формировании фронта застройки ул. Коммунистической и замыкающего перспективу ул. Московской;
- объемная композиция простого, прямоугольного и почти квадратного в плане объема с низким первым и высоким вторым этажом, дополненного южной дворовой пристройкой и перекрытого вальмовой крышей с трубой на коньке; высотные отметки по коньку крыши; трехскатный зонт над главным входом в дом;
- габариты и форма оконных проемов, лучковых во втором этаже северного и западного фасадов и прямоугольных остальных оконных и дверных проемов;
- материал капитальных стен: красный кирпич в первом этаже, бревна, обшитые калеванной доской во втором этаже;
- композиционные решения и оформление фасадов: симметричная 5-осная композиция второго этажа северного фасада, фланкированная выпусками бревен, оформленными в виде лопаток с накладной резьбой; оформление окон второго этажа северного фасада, включая наличники в технике пропильной резьбы и украшенные ажурным резным декором дугообразные сандрики очелей, уши наличников и подоконные доски с боковыми гирьками; на всех фасадах во фризах накладные ажурные резные вилетки и карнизы большого выноса с дырчатым подзором, поддерживаемые крупными резными кронштейнами; во втором этаже западного фасада – профилированные наличники с треугольным подвышением;
- поверхности наружных стен: побелка стен первого этажа, окраска в неяркий цвет стен второго этажа, возможно с цветовым, в т. ч. белым, выделением декора;
- пространственно-планировочная структура интерьера, включая на этажах стены, отделяющие основной объем здания от пристройки и стены, разделяющие северо-западную и северо-восточную комнаты; расположение междуэтажной лестницы; филечатые входные и межкомнатные двери; обрамление оконных проемов с лучковыми перемычками.

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

Прилагается: 2 изображений.
(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:

Решение исполнительного комитета Калужского областного Совета народных депутатов от 14.11.1983 № 766 «Об утверждении проектов охранных зон для памятников истории и культуры г. Боровска и ансамбля бывшего Пафнутьев-Боровского монастыря».

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

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;

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,

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.

5

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 охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

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 предназначенных 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,

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

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;

б) 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, 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;

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.

7

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.

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

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.

(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 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, пользователь 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»

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.

(памятниках истории и культуры)».

Требования к установке информационной надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2019 года № 1178 «Об утверждении Правил установки информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, содержания этих информационных надписей и обозначений, а также требований к составу проектов установки и содержания информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка».

ΜΑΛΤΟΗ |

WWW.MAI



ΜΑΛΤΟΗ |

WWW.MAI





ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644,
 ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 Россия, 121087, г. Москва,
 Багратионовская проезд, дом 7, корп. 11
 тел.: 8 (495) 967-17-81



0011334286

**ПОЛИС
 СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
 № ПОО - 0011334286 от 21.01.2021**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Ерохина Юлия Анатольевна		
Адрес регистрации:	г.Калуга, пл. Мира, д. 2, кв. 61		
Паспортные данные:	2905 083434, выдан 12.01.2006г. Отделом внутренних дел Ленинского округа города Калуги		
ИНН:	402709097942		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключившие договор на проведение оценки и третья лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возмещение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установленной обстоятельству и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	3300000,00 руб. 00 коп. (Три миллиона триста тысяч рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	- По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда - 0,125% - По страхованию финансовых рисков - 0,14%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	4170,00 (Четыре тысячи сто семьдесят рублей 00 копеек)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	3000000,00 руб.00 коп. (Три миллиона рублей 00 коп.)	3750,00 рублей	
По страхованию финансовых рисков (удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)	300000,00 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	420,00 рублей	
По одному страховому случаю:	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена.		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 15.02.2021г. до 24 ч. 00 мин. 14.02.2022 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: в срок не позднее 14.02.2021г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:			
1-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	2-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	3-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	4-й взнос в размере _____; оплатить до _____;
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			



0011334286

0011334286

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения, оценки, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, проведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (несудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым и оценкам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущерб, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения и том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрава») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какое-либо заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее из или связанное с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанного с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пеня или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанного с ним информационных технологий или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе транзитную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной и установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бесспорно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных поручено Страховщику (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который

принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

9.7. Страхователь по исполнению требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты.

При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Претензии страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.

Ерохина Ю.А./

Представитель ООО «Зетта Страхование»:

Заместитель директора филиала по продажам филиала ООО «Зетта Страхование» в г.Калуге
Саврюк Д.В./
Доверенность № 929 от 27.04.2019г.
М.П.







018167 - KA1



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциацией член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ерохиной Юлии Анатольевны

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

о том, что Ерохина Юлия Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «27» сентября 2013 г. за регистрационным номером 008681.

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №011091-1 от 17.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 17.04.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 июля 2020 г.

Дата составления выписки 29 июля 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп.
11эта.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
КОМПАНИИ
№ ПОО - 0011415099 от 30.11.2021г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "МАЛТОН"	
Юридический адрес:	248000, г. Калуга, ул. Плеханова, д.48/8, оф.508	
Фактический адрес:	248000, г. Калуга, ул. Плеханова, д.48/8, оф.508	
Серия и номер свидетельства ОГРН: 40 №001350747 от 01.09.2005г.	Номер ОГРН: 1054003037923	ИНН: 4027069864
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Общество с ограниченной ответственностью "МАЛТОН"	
ВЫГОДПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица).		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.</i>	100 000 000,00 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	100 000 000,00 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	14400 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч четыреста рублей 00 коп.)
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	100 000 000,00 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	14400 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч четыреста рублей 00 коп.)
По страхованию финансовых рисков <i>(добавить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	10 000 000,00 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3200 руб. 00 коп. (Три тысячи двести рублей 00 коп.)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,032%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	32000,00 руб. 00 коп. (Тридцать две тысячи рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
По одному страховому случаю:	100 000 000,00 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 07.12.2021г. до 24 ч. 00 мин. 06.12.2022г.	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере 32000,00 руб.:	2-й взнос в размере	3-й взнос в размере : 4-й взнос в размере :

оплатить до 06.12.2021г.	- оплатить до	оплатить до	оплатить до
--------------------------	---------------	-------------	-------------

9. ПРОЧЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.д.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» не в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Отговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационных систем, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной отговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

ПРИКАЗ

14 февраля 2020 года

№ 36

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, «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин»

В соответствии с пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона «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 «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», расположенного по адресу: Калужская область, г. Боровск, ул. Коммунистическая д. 86 (кадастровый номер 40:03:100142:85), 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

Николаевич окончил юридический факультет Московского Императорского университета, состоял на государственной службе, но стал известен как драматург, автор целого ряда пьес, писавший также стихи, сказки и эпиграммы.

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

федерального регионального V муниципального значения

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник V 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
от 17.10.2019 № 315

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 Коммунистическая д. 86 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):

Исходная точка 1 на границе территории объекта культурного наследия расположена на северо-западе. Северная граница. От точки № 1- 16,42 м. на северо-восток по условной линии параллельной северному фасаду (проходит в 2,00 м. от стены) до т. № 2. Далее 2,00 м. на юго-восток до т. № 3. Далее 7,55 м. на северо-восток до т. № 4.

Восточная граница. От точки № 4 – 29,49 м. на юго-восток по условной линии параллельной восточному фасаду до т. № 5. **Южная граница.** От точки № 5 – 23,53 м. на юго-запад по условной линии параллельной южному фасаду до т. № 6. **Западная граница.** От точки № 6 – 31,30 м. на северо-запад по условной линии параллельной западному фасаду (проходит в 4,00 м. от стены) до т. № 1.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

- градостроительная характеристика здания, участвующего в формировании фронта застройки ул. Коммунистической и замыкающего перспективу ул. Московской;
- объемная композиция простого, прямоугольного и почти квадратного в плане объема с низким первым и высоким вторым этажом, дополненного южной дворовой пристройкой и перекрытого вальмовой крышей с трубой на коньке; высотные отметки по коньку крыши; трехскатный зонт над главным входом в дом;
- габариты и форма оконных проемов, лучковых во втором этаже северного и западного фасадов и прямоугольных остальных оконных и дверных проемов;
- материал капитальных стен: красный кирпич в первом этаже, бревна, обшитые калеванной доской во втором этаже;
- композиционные решения и оформление фасадов: симметричная 5-осная композиция второго этажа северного фасада, фланкированная выпусками бревен, оформленными в виде лопаток с накладной резьбой; оформление окон второго этажа северного фасада, включая наличники в технике пропиленной резьбы и украшенные ажурным резным декором дугообразные сандрики очелий, уши наличников и подоконные доски с боковыми гирьками; на всех фасадах во фризах накладные ажурные резные виньетки и карнизы большого выноса с дырчатым подзором, поддерживаемые крупными резными кронштейнами; во втором этаже западного фасада – профилированные наличники с треугольным подвышением;
- поверхности наружных стен: побелка стен первого этажа, окраска в нейтральный цвет стен второго этажа, возможно с цветовым, в т. ч. белым, выделением декора;
- пространственно-планировочная структура интерьера, включая на этажах стены, отделяющие основной объем здания от пристройки и стены, разделяющие северо-западную и северо-восточную комнаты; расположение междуэтажной лестницы; филленчатые входные и межкомнатные двери; обрамление оконных проемов с лучковыми перемычками.

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

Прилагается: 2 изображений.
(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:

Решение исполнительного комитета Калужского областного Совета народных депутатов от 14.11.1983 № 766 «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;

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 охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

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;

б) 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, 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.

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 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)».

Требования к установке информационной надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2019 года № 1178 «Об утверждении Правил установки информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, содержания этих информационных надписей и обозначений, а также требований к составу проектов установки и содержания информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка».





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

ПРИКАЗ

17 октября 2019 года

№ 315

О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX в.

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» (в ред. постановлений Правительства Калужской области от 31.08.2017 № 499, от 29.01.2018 № 56, от 10.10.2018 № 624), распоряжением Заместителя Губернатора Калужской области от 02.10.2019 № 1245-ра/лс «О командировании Чудакова Е.Е.», постановлением Правительства Калужской области от 22.01.2018 № 36 «Об утверждении Порядка принятия решения о включении объекта культурного наследия регионального значения или объекта культурного наследия местного (муниципального) значения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», актом государственной историко-культурной экспертизы от 13 августа 2019 года по обоснованию включения в единый государственный реестр и определению категории историко-культурного значения выявленного объекта культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX в., по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86 (подготовлен экспертом, аттестованным Министерством культуры Российской Федерации, И.Ю. Яровым) **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX в., расположенный по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием и датировкой: «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга

А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв., и установить вид данного объекта – памятник.

2. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв. согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

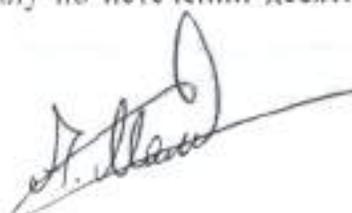
3. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв. согласно приложению № 2 (перечень координат характерных точек) и приложению № 3 (графическое описание) к настоящему приказу.

4. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв. согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

5. Настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней после его официального опубликования.

И.о. начальника управления


И.о. начальника управления Культурного наследия Республики Калмыкия
Занесено в Государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
Калмыцкой области
Регистрационный № <u>9044</u>
от <u>18</u> <u>11</u> 20 <u>19</u> г.



А.А. Мамедов

Описание особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв., являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны объекта культурного наследия)

Согласно государственной историко-культурной экспертизы предметом охраны объекта культурного наследия являются:

- градостроительная характеристика здания, участвующего в формировании фронта застройки ул. Коммунистической и замыкающего перспективу ул. Московской;
- объемная композиция простого, прямоугольного и почти квадратного в плане объема с низким первым и высоким вторым этажом, дополненного южной дворовой пристройкой и перекрытого вальмовой крышей с трубой на коньке; высотные отметки по коньку крыши; трехскатный зонт над главным входом в дом;
- габариты и форма оконных проемов, лучковых во втором этаже северного и западного фасадов и прямоугольных остальных оконных и дверных проемов;
- материал капитальных стен: красный кирпич в первом этаже, бревна, обшитые калеванной доской во втором этаже;
- композиционные решения и оформление фасадов: симметричная 5-осная композиция второго этажа северного фасада, фланкированная выпусками бревен, оформленными в виде лопаток с накладной резьбой; оформление окон второго этажа северного фасада, включая наличники в технике пропиленной резьбы и украшенные ажурным резным декором дугообразные сандрики очелий, уши наличников и подоконные доски с боковыми гирьками; на всех фасадах во фризах накладные ажурные резные виньетки и карнизы большого выноса с дырчатым подзором, поддерживаемые крупными резными кронштейнами; во втором этаже западного фасада – профилированные наличники с треугольным подвышением;
- поверхности наружных стен: побелка стен первого этажа, окраска в неяркий цвет стен второго этажа, возможно с цветовым, в т. ч. белым, выделением декора;
- пространственно-планировочная структура интерьера, включая на этажах стены, отделяющие основной объем здания от пристройки и стены, разделяющие северо-западную и северо-восточную комнаты; расположение междуэтажной лестницы; филленчатые входные и межкомнатные двери; обрамление оконных проемов с лучковыми перемычками.

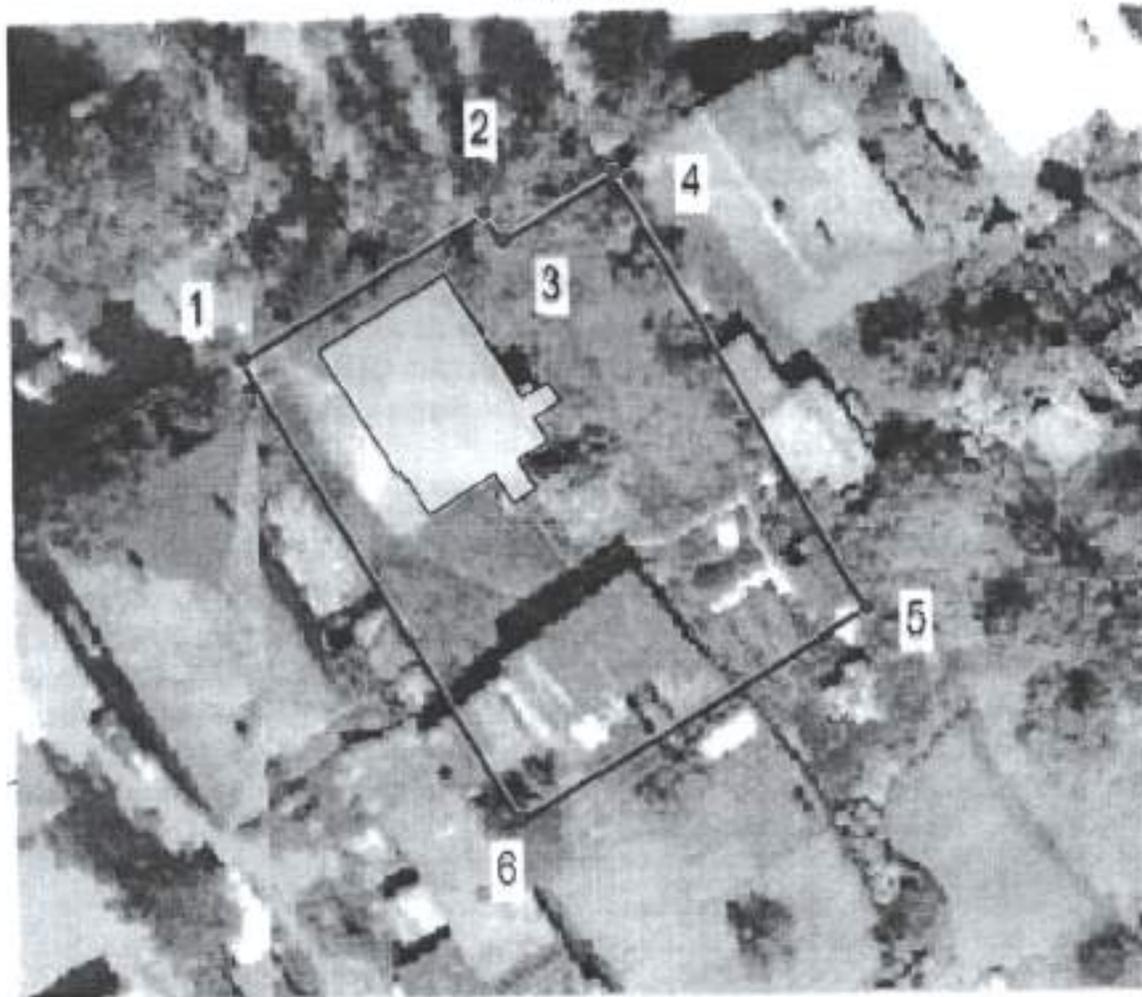
Приложение № 2
к приказу управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области
17 октября 2019 года № 315

Координаты
характерных точек (МСК) грани территории объекта культурного наследия
регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга
А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв.

Площадь участка 730 кв.м.

№ п/п	X	Y
1	508638.75	1314977.01
2	508647.29	1314991.04
3	508645.57	1314992.06
4	508649.57	1314998.46
5	508623.76	1315012.73
6	508611.60	1314992.59
1	508638.75	1314977.01

Карта-схема
границ территории объекта культурного наследия регионального значения
«Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX
– нач. XX вв.



Масштаб 1:500

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  Объект культурного наследия
- 1 Поворотные точки границы объекта культурного наследия

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором жила семья драматурга А.Н. Ягодина», кон. XIX – нач. XX вв.

1. Территория объекта культурного наследия относится к землям историко-культурного назначения.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается:

2.1. реставрация, консервация, ремонт и приспособление объектов культурного наследия для современного использования;

2.2. консервация и музеефикация объектов культурного наследия, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;

2.3. ремонт, реконструкция существующих проездов и дорожной сети;

2.4. ремонт, реконструкция существующих инженерных сетей (коммуникаций) с последующей их прокладкой в подземные, с рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

2.5. работы по сохранению элементов планировочной структуры территории объекта;

2.6. благоустройство территории с применением традиционных материалов (дерево, камень, кирпич), металлических изделий и элементов, изготовленных с применениемковки и литья;

2.7. проведение работ по восстановлению планировочной структуры, утраченных сооружений и зеленых насаждений;

2.8. устройство современных сходов и ступеней, пандусов, подпорных стенок, откосов и ограждений для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия;

3. На территории объекта культурного наследия запрещается:

3.1. строительство зданий и сооружений, за исключением работ, указанных в пункте 2.7 настоящего Приложения;

3.2. градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения или уничтожения объектов культурного наследия;

3.3. самовольная вырубка растительности, уничтожение травяного покрова;

3.4. прокладка надземных и воздушных инженерных сетей (коммуникаций);

3.5. установка на фасадах, крышах объектов культурного наследия кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи и рекламных конструкций;

3.6. размещение любых рекламных конструкций;

3.7. создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия.

Прошито, скреплено печатью на 6 л.

Главный специалист 1 разряда управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области



О.И. Тараймович

**Предложение о цене на участие в конкурсе 6 мая 2022 г.
по продаже объекта культурного наследия на электронной площадке**

Предмет конкурса:

- здание, кадастровый номер: 40:03:100142:85, адрес: Калужская обл., Боровский р-н, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, площадь: 97,6 кв.м, количество этажей: 2;

- земельный участок, кадастровый номер: 40:03:100123:314, почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86, площадь 680 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для иных видов использования, характерных для населённых пунктов.

Обременения предмета конкурса см. пункт 6 информационного сообщения.

Продавец (Организатор): Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск Калужской области.

Претендент - физическое лицо или ИП: _____

(Ф.И.О., место жительства)

Претендент - юридическое лицо: _____

(наименование, место нахождения для юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

Предложение о цене: _____ руб ____ коп

_____/_____/_____ / _____ /

Должность

подпись

Ф.И.О.

Договор № _____
купи-продажи объекта культурного наследия

г. Боровск

« _____ » _____ 2022 года

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск, действующая от имени муниципального образования городское поселение город Боровск, на основании Решения Городской Думы: №14 от 11.02.2022г. «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение город Боровск на 2022 год»,

в соответствии с Протоколом _____ от _____ 2022 года № об итогах проведения электронного конкурса, в лице **Главы администрации муниципального образования городского поселения город Боровск Бодровой Анжелики Якубовны** действующей на основании Положения, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и _____

_____, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество, указанное в п. 1.2. настоящего договора, а Покупатель обязуется принять эту недвижимость и уплатить за неё определённую настоящим договором денежную сумму.

1.2. Предметом договора является - **Нежилое здание, площадью 97,6 кв.м с кадастровым № 40:03:100142:85 (далее - Объект), и земельный участок с кадастровым номером 40:03:100123:314 из земель населенных пунктов площадью 680 кв. м, для размещения и обслуживания нежилого здания (далее - Участок), расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.**

1.3. Объект является собственностью муниципального образования городское поселение город Боровск, что подтверждается записью регистрации №40:03:100142:85-40/003/2019-1 от 02.07.2019 г.

1.4. Объект расположен на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:03:100123:314, площадью 680 кв. м., с разрешенным использованием: для размещения и обслуживания нежилого здания по адресу Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.

Земельный участок является собственностью муниципального образования городское поселение город Боровск, что подтверждается записью регистрации №40:03:100123:314-40/003/2019-2 от 31.07.2019.

1.5. Согласно статье 552 Гражданского кодекса РФ и статье 35 Земельного кодекса РФ Покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый Объект и необходимый для его использования.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора указанное Здание и Участок под ним не проданы, не являются предметом залога, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, имеет для Сторон обязательную силу и действует до момента полного исполнения обязательств по настоящему договору.

3. Обременения

3.1. Существующие ограничения (обременения): Объект культурного наследия регионального значения:

«Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX вв., поставлен на государственную охрану в соответствии с Приказом Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 17 октября 2019 г. № 315, что подтверждается Охранным обязательством.

3.2. Здание обременено:

3.2.1. Обязанностью по выполнению требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

3.2.2. Обязанностью по выполнению требований, установленных охранным обязательством собственника на объект культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин» от 14 февраля 2020 г. № 36, выданного Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области, срок, на который установлено обременение права, - бессрочно. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

3.3. На территории ОКН разрешается:

3.3.1. реставрация, консервация, ремонт и приспособление ОКН для современного использования;

3.3.2. консервация и музеефикация ОКН, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;

3.3.3. ремонт, реконструкция существующих проездов и дорожной сети;

ремонт, реконструкция существующих инженерных сетей (коммуникаций) с последующей их прокладкой в подземные, с рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

3.3.4. работы по сохранению элементов планировочной структуры территории объекта;

благоустройство территории с применением традиционных материалов (дерево, камень, кирпич), металлических изделий и элементов, изготовленных с применениемковки и литья;

3.3.5. проведение работ по восстановлению планировочной структуры, утраченных сооружений и зеленых насаждений;

3.3.6. устройство современных сходов и ступеней, пандусов, подпорных стенок, откосов и ограждений для проведения работ по сохранению ОКН;

3.4. На территории ОКН запрещается:

- строительство зданий и сооружений, за исключением работ, указанных в пункте 3.3.5. настоящего Приложения;

- градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, создающая угрозу повреждения, разрушения или уничтожения ОКН;

- самовольная вырубка растительности, уничтожение травяного покрова;

- прокладка надземных и воздушных инженерных сетей (коммуникаций);

- установка на фасадах, крышах ОКН кондиционеров, телеантенн, тарелок спутниковой связи и рекламных конструкций;

- размещение любых рекламных конструкций;

- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с ОКН.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Цена продажи Здания и Участка по результатам конкурса составила: _____, в том числе: цена здания _____, цена земельного участка _____

4.2. Сумма к оплате за Объекта по настоящему договору составляет: _____

4.3. Сумма к оплате за Участок по настоящему договору за вычетом задатка составляет: _____

4.4. Покупатель оплачивает цену Объекта и Участка (пункт 4.2, пункт 4.3. Договора) единовременно, но не позднее 30 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

Оплата Объекта производится в рублях по следующим реквизитам:

Наименование получателя: УФК по Калужской области (Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск) ИНН 4003016694, КПП 400301001; БИК 012908002 к/с Единый казначейский счет 40102810045370000030 Банк: Отделение Калуга Банка России/УФК по Калужской области г. Калуга, р/с казначейский счет 03100643000000013700; ОКТМО 29606101;
код бюджетной классификации: 003 1 14 02053 13 0000 410.

Оплата Участка производится в рублях по следующим реквизитам:

Наименование получателя: УФК по Калужской области (Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск) ИНН 4003016694, КПП 400301001, БИК 012908002 к/с Единый казначейский счет 40102810045370000030 Банк: Отделение Калуга Банка России/УФК по Калужской области г. Калуга, р/с казначейский счет 03100643000000013700; ОКТМО 29606101;
Код бюджетной классификации: 003 1 14 06025 13 0000 430.

4.5. Право собственности у Покупателя на Объект и Участка возникает с момента государственной регистрации перехода права, которая может быть произведена только **после полной оплаты** Покупателем приобретаемого Объекта и Участка и поступления денежных средств, в соответствии с п.4.3 и п.4.4. настоящего договора и подписания сторонами акта приёмки-передачи.

5. Обязательства сторон

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. Передать Покупателю Объект и Участок в трёхдневный срок с момента оформления договора по акту приёма-передачи с приложением документов в соответствии с действующим законодательством.

5.1.2. Предоставить документы в соответствии с действующим законодательством для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Участок и нести полную ответственность за их достоверность.

5.2. Покупатель обязуется:

5.2.1. Произвести оплату стоимости Объекта и Участка в точном соответствии с условиями настоящего договора.

5.2.2. Принять по акту приема-передачи Объект и Участок, являющиеся предметом настоящего договора.

5.2.3. Произвести государственную регистрацию перехода права собственности на Объект и Участок за свой счет и предоставить Продавцу копию документа о государственной регистрации права на Объект и Участок.

5.2.4. Провести работы по сохранению объекта, в порядке, установленном Федеральным Законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в соответствии с разделом 2 Акта технического состояния (Приложение № 2) и условиям Охранного обязательства (Приложение № 3):

5.2.5. Установить информационные надписи и обозначения на объектах культурного наследия, срок: 3 мес. с момента государственной регистрации права;

5.2.6. Разработать проектно-сметную документацию на проведение ремонтных работ по фасадам и внутренним помещениям, срок: в течении 12 месяцев с момента государственной регистрации права.

Примечание: Разработать проектную документацию Организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

5.2.7. Проведение ремонтных работ по фасадам и внутренним помещениям на основании выданного задания на проведение работ Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области (далее - Управление), срок: в течении 12 месяцев после исполнения пункта 5.2.6, примечание: Работы выполнить силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

5.2.8. Предоставить отчетную документацию (включая научный отчет о выполненных работах), утвержденную Управлением, и акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия в Администрацию МО ГП «Город Боровск», срок: в течении 6 месяцев после исполнения пункта 5.2.7, примечание: Работы выполнить силами организации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Окончательный срок выполнения условий конкурса:

- не более 3 лет со дня заключения договора купли-продажи объекта культурного наследия.

Примечание: Производство работ разрешается только в соответствии с согласованной в установленном законодательством порядке проектной документацией по письменному разрешению Госоргана или федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции в области охраны культурного наследия, в соответствии с разграничением полномочий, предусмотренных в статьях 9 и 9,1 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и под наблюдением архитектурного надзора.

5.3. Стороны обязуются:

5.3.1. В период действия настоящего договора добросовестно исполнять его условия, информировать друг друга об их выполнении, не совершать деяний (действий или бездействия), способных нанести другой стороне имущественный либо моральный вред.

6. Переход прав и обязанностей.

6.1. Право собственности на Объект и Участок переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, после чего Покупатель принимает на себя обязанность по уплате налогов на недвижимость, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Здания.

6.2. Покупатель не вправе отчуждать Объект и Участок до его полной оплаты в соответствии с настоящим договором.

6.3. Техническое состояние приобретаемого Объекта и право пользования земельным участком Покупателю известны, претензий не имеется.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента подписания акта приема-передачи.

7. Ответственность Сторон

7.1. За невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. При несвоевременном перечислении платежа Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 % за каждый день просрочки.

7.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

8. Изменение и расторжение договора.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Настоящий договор подлежит расторжению в случае

- неоплаты Покупателем платежа согласно п. 4.2 и п. 4.3. настоящего договора.
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия договора

9.1. На момент заключения настоящего договора Покупателю известно состояние, основные характеристики Здания, условия пользования земельным участком, в связи с чем претензии по данным основаниям Продавцом не принимаются.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с выполнением настоящего договора или связанные с ним, должны решаться на основе двухсторонних договоренностей, а при невозможности прийти к согласованному решению, разрешение споров переносится на рассмотрение суда по месту исполнения договора. Местом исполнения настоящего договора считать город Боровск Калужской области.

9.3. Все правоотношения сторон, не урегулированные в настоящем договоре, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

9.5. Приложение:

- 9.5.1. Акт приёма-передачи объекта культурного наследия;
- 9.5.2. Акт технического состояния;
- 9.5.3. Охранное обязательство.

11. Юридические адреса и реквизиты сторон

Продавец:

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск
Адрес: 249010, Калужская область, г. Боровск, ул. Советская, 5, тел. 4-11-50, факс. 4-29-00
ИНН 4003016694 КПП 400301001
Отделение Калуга Банка России/УФК по Калужской области г. Калуга
Единый казначейский счет
40102810045370000030
р/с казначейский счет
03100643000000013700

Глава

Администрации МО ГП город Боровск

_____ (А.Я. Бодрова)

Покупатель:

**Акт
приёма-передачи объекта культурного наследия**

г. Боровск

от _____ 2022года

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск, действующая от имени муниципального образования городское поселение город Боровск, на Решения Городской Думы: №14 от 11.02.2022г. «Об утверждении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение город Боровск на 2022 год», в соответствии с Протоколом _____ от _____ 2020 года № ____ об итогах проведения аукциона, в лице Главы администрации _____, действующей на основании Положения, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи объекта культурного наследия № ____ от _____ 2022 года Продавец передал, а Покупатель принял: - **Нежилое здание, площадью 97,6 кв.м с кадастровым № 40:03:100142:85 (далее - Объект), и земельный участок с кадастровым номером 40:03:100123:314 из земель населенных пунктов площадью 680 кв. м, для размещения и обслуживания нежилого здания (далее - Участок), расположенные по адресу: Калужская область, Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86.**

2. Обременения (ограничения) имущества: Объект культурного наследия регионального значения «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX – нач. XX вв., поставлен на государственную охрану в соответствии с Приказом Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 17 октября 2019 г. № 315, что подтверждается Охранным обязательством.

3.2. Здание обременено:

3.2.1. Обязанностью по выполнению требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

3.2.2. Обязанностью по выполнению требований, установленных охранным обязательством собственника на объект культурного наследия «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин» от 14 февраля 2020 г. № 36, выданного Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области, срок, на который установлено обременение права, - бессрочно. Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

3. Техническое состояние приобретаемого Объекта и право пользования земельным участком, в соответствии с условиями настоящего договора, Покупателю известны, претензий не имеется.

4. Покупатель не имеет претензий относительно сроков и размера оплаты за приобретаемое Здание и участок.

5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи объекта культурного наследия от _____ 2022г. № ____.

6. Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

Подписи Сторон:

Продавец:

Покупатель:

Глава
администрации _____ (_____)

_____ (_____)