



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник

12 сентября 2025 года



ОТЧЕТ

№ 5465/25

об определении рыночной стоимости объекта оценки – Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1

Дата оценки: 12 сентября 2025 г.

Срок проведения оценки: 28 августа 2025 г. – 12 сентября 2025 г.

Дата составления отчета: 12 сентября 2025 г.

г. Тюмень, 2025



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

12 сентября 2025 г.

Председателю государственного казенного
учреждения Свердловской области «Фонд имущества
Свердловской области»

Д. А. Савину

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с контрактом № ИМЗ-2025-2-044-009774 на оказание услуг по оценке от 27 августа 2025 года оценщиком ООО «Центр экономического содействия» произведено определение рыночной стоимости объекта оценки – **Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1 (Далее - Объект оценки).**

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на **12 сентября 2025 года.**

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений на дату оценки, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1	16 754 586,00 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек	13 962 155,00 (Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто пятьдесят пять) рублей 00 копеек

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ; общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации, норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.2.1.Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	6
1.2.2.Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	6
1.2.3.Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.4. Порядковый номер отчета	7
1.5. Дата составления отчета	7
1.6. Основание для проведения оценки	7
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
2.1. Объект оценки	8
2.2. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки.....	8
2.3. Цель оценки	8
2.4. Соблюдение требований законодательства	9
2.5. Вид стоимости (предпосылки стоимости)	9
2.6. Дата оценки.....	9
2.7. Срок проведения оценки.....	9
2.8. Дата осмотра объекта оценки.....	9
2.9. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	9
2.10. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	10
2.11. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка	10
2.12. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке ..	10
2.13. Форма представления итоговой величины стоимости.....	10
2.14. Форма составления отчета об оценке	10
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	11
3.1. Заявление о соответствии	11
3.2. Заявление о соблюдении.....	12
3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	12
3.2.2. Сведения о независимости оценщика:.....	13
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
4.1. Сведения о заказчике оценки	14
4.1.1. Организационно-правовая форма	14
4.1.2. Полное наименование	14
4.1.3. ИНН / КПП.....	14
4.1.4. ОГРН.....	14
4.1.5. Дата государственной регистрации	14
4.1.6. Место нахождения.....	14
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	14
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	14
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	14
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	14
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	14
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	15
4.2.7. Местонахождение оценщика.....	15
4.2.8. СНИЛС	15



4.2.9.	Номер контактного телефона Оценщика	15
4.2.10.	Адрес электронной почты	15
4.2.11.	Почтовый адрес оценщика	15
4.2.12.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
4.2.12.1.	Организационно-правовая форма	15
4.2.12.2.	Полное наименование	15
4.2.12.3.	ОГРН.....	15
4.2.12.4.	Дата присвоения ОГРН	15
4.2.12.5.	Место нахождения.....	15
4.2.12.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	15
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</i>	16
5.1.	Пределы применения полученного результата.....	16
5.2.	Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка.....	16
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	16
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об объекте оценки.....	18
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	18
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	20
6.1.	Информация о федеральных стандартах	20
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	20
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	21
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	22
7.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.1.1.	Сведения об имущественных правах.....	22
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	22
7.1.3.	Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	23
7.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	26
7.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	27
7.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	27
7.1.7.	Балансовая стоимость Объекта оценки	27
7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	28
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	29
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости	29
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	29
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	30
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	32
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	32
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	32
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	33
8.4.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	36
8.5.	Обоснование значений диапазонов ценообразующих факторов	37
8.6.	Основной вывод.....	39
8.7.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	39
9.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	41



9.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	41
9.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	41
9.2.1.	Сравнительный подход	41
9.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ...	41
9.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	41
9.2.2.	Затратный подход	49
9.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	50
9.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	50
9.2.3.	Доходный подход	51
9.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	51
9.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	51
10.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	52
10.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	52
10.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода ...	52
10.3.	Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
11.	<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>	53



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте Оценки

Объект оценки	Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1*
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0301011:235
Количество этажей	2
Площадь, кв. м.	563,8
Вид права на Объект недвижимого имущества	Собственность, № 66-66-01/528/2012-248 от 05.10.2012 г.
Правообладатель	Централизованная религиозная организация "Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России", ИНН: 6661052672, ОГРН: 1046615600019
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-12 от 10.06.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-11 от 20.05.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-10 от 08.04.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2024-9 от 15.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2024-7 от 08.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/199/2024-5 от 14.06.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/199/2022-4 от 23.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/001/2019-1 от 19.09.2019 г.
Документы, использованные оценщиком при идентификации и выявления количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.; Технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская Область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / переулок Пестеревский, д. 1, составленный по состоянию на 15 января 1976 г.

*Является объектом культурного наследия

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1	16 754 586,00 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек	13 962 155,00 (Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто пятьдесят пять) рублей 00 копеек

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся.

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Затратный подход не применялся.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при



использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений на дату оценки, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1	16 754 586,00 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек	13 962 155,00 (Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто пятьдесят пять) рублей 00 копеек

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 5465/25

1.5. Дата составления отчета

12 сентября 2025 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для определения рыночной стоимости Объекта оценки является контракт № ИМЗ-2025-2-044-009774 на оказание услуг по оценке от 27 августа 2025 года, между государственным казенным учреждением Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области», - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1.

2.2. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Вид права: Собственность, № 66-66-01/528/2012-248 от 05.10.2012 г. (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.).

Субъект права: Централизованная религиозная организация "Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России", ИНН: 6661052672, ОГРН: 1046615600019 (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.).

Существующие ограничения (обременения) права: Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-12 от 10.06.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-11 от 20.05.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-10 от 08.04.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2024-9 от 15.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2024-7 от 08.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/199/2024-5 от 14.06.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/199/2022-4 от 23.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/001/2019-1 от 19.09.2019 г. (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.).

Оценка проводится без учета ограничений (обременений).

2.3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях реализации ст. 54 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; постановления Правительства Свердловской области от 16.03.2023 № 183-ПП «Об утверждении Порядка организации продажи с публичных торгов объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в случае принятия судом решения об их изъятии у собственника, содержавшего данный объект либо данный земельный участок ненадлежащим образом»; приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 18.07.2025 № 5079 «О проведении аукциона», и в целях исполнения решения Арбитражного суда Свердловской области от 30.01.2025 по делу №А60-39263/2024, постановления от 03.07.2025 № 17АП-2651/2025-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу А60-39263/2024, согласно которому подлежит изъятию у Централизованной религиозной организации «Региональное духовное управление мусульман Свердловской области в составе Центрального духовного управления мусульман России» (ИНН:6661052672, ОГРН: 1046615600019) объект культурного наследия «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана. Д. 18/пер. Пестеревский, д. 1 для



организации выкупа или продажи указанного объекта с публичных торгов в порядке, установленном статьей 54 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

2.4. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.5. Вид стоимости (предпосылки стоимости)

Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости:

1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка;
4. предполагаемое использование – наиболее эффективное;
5. сделка в типичных условиях.

2.6. Дата оценки

12 сентября 2025 г.

2.7. Срок проведения оценки

28 августа 2025 г. – 12 сентября 2025 г.

2.8. Дата осмотра объекта оценки

12 сентября 2025 г.

2.9. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.;

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-138990579 от 14.07.2025 г.;

— Технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская Область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / переулок Пестеревский, д. 1, составленный по состоянию на 15 января 1976 г.

— Выписка из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации от 05.03.2025 г.;

— Паспорт объекта культурного наследия от 05.02.2025 г.;

— Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия областного значения от 15 января 2015 г.;

— Акт технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленного объекта культурного наследия от 12.10.2023 г.

— Решение Арбитражного суда Свердловской области от 30.01.2025 по делу №А60-39263/2024;

— Постановление от 03.07.2025 № 17АП-2651/2025-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу А60-39263/2024;



— Отчет о стоимости восстановительных работ в отношении жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности – 25 %), кадастровый номер 66:41:0301011:235, общей площадью 563,8 кв. метра, назначение жилой дом, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18/пер. Пестеревский, д. 1, являющийся объектом культурного наследия регионального значения «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера».

2.10. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.11. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.

2.12. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.13. Форма представления итоговой величины стоимости

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

2.14. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

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

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135–ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком контракт на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям СРО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



оценщиков;

- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения СВОД, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

— требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

— требования общих стандартов оценки (ФСО I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200) и специальных стандартов оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

— Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРОО «СВОД»), утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД»:

○ Стандарт 1 «Общие положения», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.01.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;

○ Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022 г.;

○ Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022 г.;

○ Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022 г.;

○ Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 101/2014 от 28.10.2014 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11.03.2019 г.;

взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с СРО), раскрыть любое отступление от требований СРО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения.



Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне контракта на проведение оценки и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13

Телефоны: + 7 (343) 380-80-82, + 7 (800) 333-87-38

Официальный сайт: [http:// www.srosvod.ru/](http://www.srosvod.ru/)

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма

Государственное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области»

4.1.3. ИНН / КПП

6658008602/667001001

4.1.4. ОГРН

1026602336672

4.1.5. Дата государственной регистрации

27.11.2002 г.

4.1.6. Место нахождения

620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.111

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Лугаева Юлия Дмитриевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включен в реестр оценщиков 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091

E-mail: info@srosvod.ru

Официальный сайт: <http://www.srosvod.ru>

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 010185, от 29.06.2020 г. выданный Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 036665-1 от 15.05.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 15.05.2027 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1525 PL 0004 от 27.01.2025 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 07.02.2025 г. по 06.02.2026 г.



4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года.

4.2.7. Местонахождение оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.8. СНИЛС

169-678-153 37

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика

+ 7 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.12.3. ОГРН

1077203038956

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.12.5. Место нахождения

625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0038 от 24.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Пределы применения полученного результата

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено исключительно для целей, определенных условиями контракта. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет



имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI). Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

- Оценщик при определении рыночной стоимости Объекта оценки использует разные источники справочной информации, в связи с тем, что в данных источниках отличается выбор основных характеристик для классификации объектов при анализе проведенных исследований или отсутствуют аналогичные исследования в свежих источниках справочной информации.



5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.
- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики Объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.
- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится по состоянию на дату осмотра.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
- Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами контракта и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится как свободного от существующих ограничений (обременений) права.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.



- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

— Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

— Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

— Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

— Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

— Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

— Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

— Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611;

— Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 326;

— Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 327;

— Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 328;

— Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО XI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29.03.2023 года № 659.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО № I - ФСО № VI.

6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1, 6.2. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРОО «СВОД» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД».



6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРОО «СВОД»), утвержденные Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД»:

- Стандарт 1 «Общие положения», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 3/2013 от 25.01.2013 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол №12/2019 от 11.03.2019 г.;
- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022 г.;
- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022 г.;
- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 55-1/2022 от 01.12.2022 г.;
- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержден решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» протокол № 101/2014 от 28.10.2014 г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» протокол № 12/2019 от 11.03.2019 г.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки в рамках настоящего отчета является: *Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Вид права: Собственность, № 66-66-01/528/2012-248 от 05.10.2012 г. (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.).

Субъект права: Централизованная религиозная организация "Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России", ИНН: 6661052672, ОГРН: 1046615600019 (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.).

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Существующие ограничения (обременения) права: Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-12 от 10.06.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-11 от 20.05.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-10 от 08.04.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2024-9 от 15.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2024-7 от 08.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/199/2024-5 от 14.06.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/199/2022-4 от 23.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/001/2019-1 от 19.09.2019 г. (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.).



7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах объекта оценки, представлены в ниже следующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.1. Физические свойства объекта оценки

Объект оценки	Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1*
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1
Кадастровый (или условный) номер	66:41:0301011:235
Количество этажей	2
Площадь, кв. м.	563,8
Вид права на Объект недвижимого имущества	Собственность, № 66-66-01/528/2012-248 от 05.10.2012 г.
Правообладатель	Централизованная религиозная организация "Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России", ИНН: 6661052672, ОГРН: 1046615600019
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-12 от 10.06.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-11 от 20.05.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2025-10 от 08.04.2025 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2024-9 от 15.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/132/2024-7 от 08.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/199/2024-5 от 14.06.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/199/2022-4 от 23.11.2024 г.; Запрещение регистрации, № 66:41:0301011:235-66/001/2019-1 от 19.09.2019 г.
Документы, использованные оценщиком при идентификации и выявления количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.; Технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская Область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / переулок Пестеревский, д. 1, составленный по состоянию на 15 января 1976 г.

*Является объектом культурного наследия

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1.

Екатеринбург (с 1924 по 1991 год — Свердловск) — город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала.

Расположен на восточном макросклоне Среднего Урала, по берегам реки Исеть. Данная часть Урала служит естественными воротами из центральных районов России в Сибирь, что с течением истории благоприятно повлияло на развитие города: Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между европейской и азиатской частями страны.

Екатеринбург — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация — четвёртая по величине агломерация России. Относится к числу трёх наиболее развитых постиндустриальных агломераций страны.

Екатеринбург является значимым административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

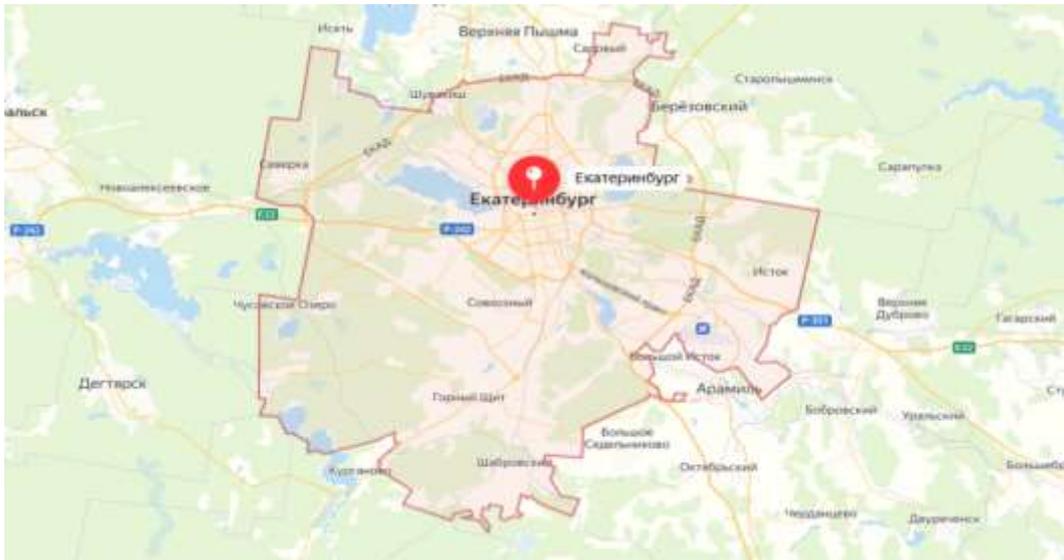


Рисунок 7.1. Город Екатеринбург на карте

Климат

Екатеринбург находится в зоне умеренно-континентального климата. Для него характерна резкая изменчивость погодных условий с хорошо выраженными сезонами года. Уральские горы, несмотря на их незначительную высоту, преграждают путь массам воздуха, поступающим с запада, из европейской части России. В результате Средний Урал оказывается открытым для вторжения холодного арктического воздуха и сильно выхолаженного континентального воздуха Западно-Сибирской равнины; в то же время с юга сюда могут беспрепятственно проникать тёплые воздушные массы Прикаспия и пустынь Средней Азии. Поэтому для Екатеринбурга и характерны резкие колебания температур и формирование погодных аномалий: зимой — от суровых морозов до оттепелей и дождей, летом — от жары выше +35 °С до заморозков.

Климат Екатеринбурга													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °С	5,6	9,4	17,3	28,8	33,4	35,6	38,8	37,2	31,9	24,7	13,5	5,9	38,8
Средний максимум, °С	-9,1	-6,8	1,0	9,8	17,4	23,0	24,4	21,1	14,5	6,8	-2,8	-7,9	7,6
Средняя температура, °С	-12,6	-11,1	-3,8	4,3	11,3	17,1	19,0	15,9	9,8	3,4	-5,8	-11	3,0
Средний минимум, °С	-15,7	-14,5	-7,6	0,0	6,2	12,1	14,4	11,9	6,4	0,7	-8,3	-13,7	-0,7
Абсолютный минимум, °С	-44,6	-42,4	-39,2	-21,8	-13,5	-5,3	1,5	-2,2	-9	-22	-39,2	-44	-44,6
Норма осадков, мм	27	20	21	28	50	75	91	73	58	39	33	27	542

Источник: Погода и климат

Рисунок 7.2. Климат города Екатеринбург

Население

Екатеринбург — один из 15 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 21 января 1967 года. На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 4-м месте из 1115 городов Российской Федерации. Является крупнейшим городом на Урале. Численность населения приближается к 1,5 млн.

Согласно данным российской службы государственной статистики на начало 2021 постоянное население города составило 1 495 066 жителей. После демографического кризиса 1990-х гг. с 2004 года в Екатеринбурге наблюдается устойчивый рост динамики репродуктивных показателей (превышение числа родившихся над умершими). По итогам 2015 года число родившихся увеличилось по сравнению с предыдущим годом на 2203 человека и достигло 23 168 человек (15,8 человека родившихся на 1000 человек населения). По этому показателю Екатеринбург занимает пятое место среди российских городов-миллионеров. Количество умерших уменьшилось по сравнению с 2014 годом на 18 человек и составило 16 419 человек (11,2 умерших



на 1000 человек населения). Естественный прирост составил — 6749 человек (5-е место среди российских городов-миллионеров).

На увеличение численности населения Екатеринбурга сильное воздействие оказывают миграционные процессы. В 2015 году число прибывших в Екатеринбург составило 46 821 человек, выбывших — 37 241 человек. Общий миграционный прирост составил 9580 человек. Большую часть составил приток из Свердловской области (5181 человек, или 54,1 %). Из других регионов России прибыло 1744 человека (18,2 %), из иностранных государств — 2655 человек (27,7 %).

В возрастной структуре населения города большую долю составляет население трудоспособного возраста. При этом продолжается тенденция сокращения его доли. Возрастной состав населения: моложе трудоспособного — 236 318 человек (16,2 %), трудоспособного — 899 964 человек (61,6 %), старше трудоспособного — 325 090 человек (22,2 %). Для населения Екатеринбурга, как и всей России, характерно значительное превышение численности женщин над численностью мужчин.

По сообщению муниципального регистра населения, количество жителей Екатеринбурга в апреле 2017 года превысило 1,5 млн человек.

Численность населения города:

Численность населения										
1724 ^[108]	1781 ^[108]	1786 ^[107]	1807 ^[108]	1820 ^[108]	1836 ^[108]	1851 ^[108]	1856 ^[109]	1861 ^[110]	1877 ^[110]	1887 ^[110]
4000	↗7969	↗9276	↗10 023	↗13 026	↗14 973	↗15 471	↗16 900	↗19 832	↗30 274	↗37 399
1897 ^[109]	1913 ^[111]	1917 ^[112]	1920	1923 ^[109]	1926 ^[113]	1931 ^[114]	1933 ^[115]	1937 ^[113]	1939 ^[116]	1940 ^[117]
↗43 239	↗69 210	↗71 590	↗91 400	↗97 400	↗134 831	↗223 335	↗400 800	↘386 815	↗425 533	↗436 300
1941 ^[118]	1942 ^[119]	1943 ^[120]	1944 ^[121]	1945 ^[122]	1956 ^[123]	1959 ^[124]	1962 ^[109]	1967 ^[109]	1970 ^[125]	1973 ^[109]
↗450 000	↗510 000	↗548 800	↘543 700	↘487 400	↗707 000	↗778 602	↗853 000	↗961 000	↗1 025 045	↗1 099 000
1975 ^[126]	1976 ^[127]	1979 ^[128]	1982 ^[129]	1985 ^[130]	1986 ^[127]	1987 ^[131]	1988	1989 ^[132]	1990 ^[133]	1991 ^[127]
↗1 163 000	↘1 163 000	↗1 211 172	↗1 252 000	↗1 308 000	↗1 310 000	↗1 331 000	↗1 351 000	↗1 364 621	↘1 304 000	↗1 375 000
1992 ^[127]	1993 ^[127]	1994 ^[127]	1995 ^[130]	1996 ^[130]	1997 ^[134]	1998 ^[130]	1999 ^[135]	2000 ^[136]	2001 ^[130]	2002 ^[137]
↘1 371 000	↘1 358 000	↘1 347 000	↘1 278 000	↘1 276 000	↘1 275 000	↘1 272 000	↗1 272 900	↘1 266 300	↘1 256 900	↗1 293 537
2003 ^[109]	2004	2005 ^[138]	2006 ^[139]	2007 ^[140]	2008 ^[141]	2009 ^[142]	2010 ^[143]	2011 ^[144]	2012 ^[145]	2013 ^[146]
↘1 293 500	↗1 334 400	↘1 304 300	↗1 308 400	↗1 315 100	↗1 323 000	↗1 332 264	↗1 349 772	↗1 350 100	↗1 377 738	↗1 396 074
2014 ^[147]	2015 ^[148]	2016 ^[149]	2017 ^[150]	2018 ^[151]	2019 ^[152]	2020 ^[153]	2021 ^[154]	2023 ^[3]	2024 ^[2]	
↗1 412 346	↗1 428 042	↗1 444 439	↗1 455 904	↗1 468 833	↗1 483 119	↗1 493 749	↗1 544 376	↘1 539 371	↘1 536 183	

Рисунок 7.3. Численность населения г. Екатеринбурга

Административное устройство

Екатеринбург и прилегающие территории (включая 27 посёлков и 2 села) составляют административно-территориальную единицу области — город областного значения, в границах которой образовано муниципальное образование «город Екатеринбург» со статусом городского округа.

Город и городской округ делится на 7 внутригородских районов:

- Верх-Исетский,
- Железнодорожный,
- Орджоникидзевский,
- Кировский,
- Октябрьский,
- Чкаловский,
- Ленинский.

Каждый район не является муниципальным образованием, а исторический центр города поделён между пятью внутригородскими районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).



Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

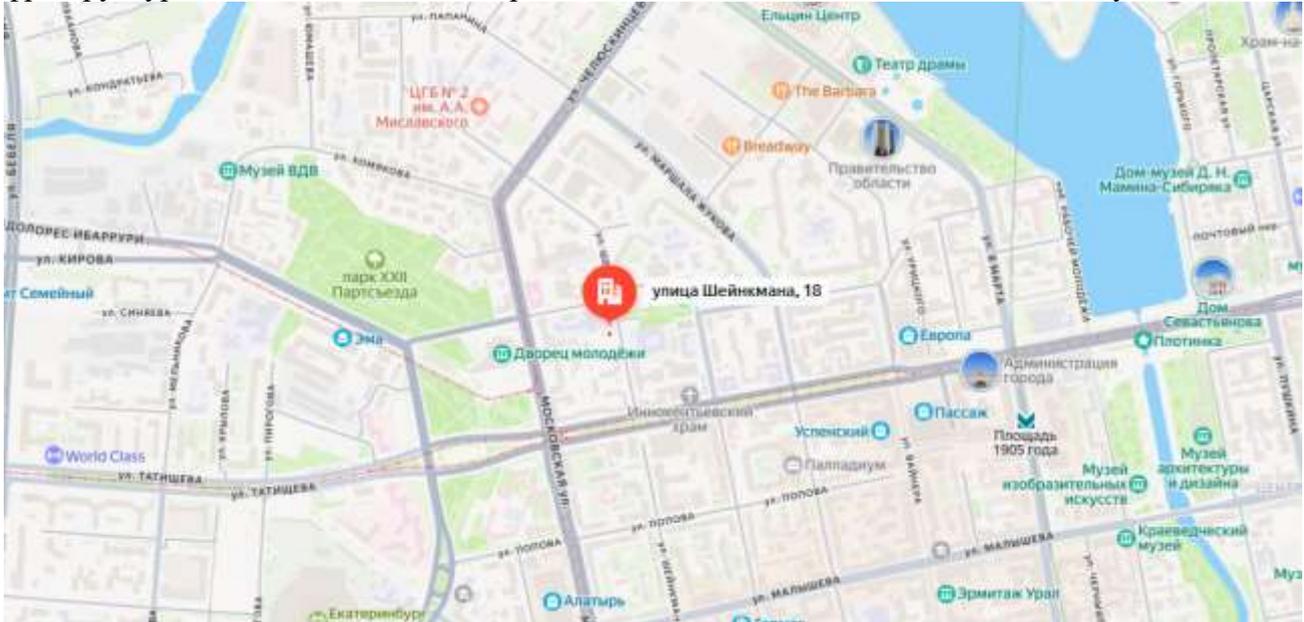


Рисунок 7.4. Локальное местоположение объекта оценки

Окружающая застройка – в основном среднеэтажная жилая застройка с нежилыми помещениями на первых этажах, объекты социальной инфраструктуры.

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как среднее.

Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов: средний.

Рельеф местности: ровный.

Степень застройки: средняя.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Источники информации, на основании которых составлено описание местоположения:

<http://ru.wikipedia.org.>, <http://2gis.ru/>, <https://yandex.ru/maps/>.

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Объект оценки - Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1 находится в аварийном состоянии (Согласно Акту технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленного объекта культурного наследия от 12.10.2023 г.).

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.



7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу.

Конструктивные характеристики объекта Оценки

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Таблица 7.2. Описание конструктивных характеристик Объекта оценки

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Степень сохранности, %
Фундамент	Бутовый ленточный	100
Стены и перегородки	Кирпичные	80
Перекрытие	Дощатые двойные	0
Крыша	Железная	0
Полы	Деревянные одинарные окрашенные	0
Проемы	Окна – двойные створные Двери – простые окрашенные	0
Отделка	Штукатурка, побелка	70
Санитарно-технические устройства	Электроосвещение – скрытая проводка	0
Прочие работы	Лестница деревянная	0

Источник информации: Технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская Область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / переулок Пестеревский, д. 1, составленный по состоянию на 15 января 1976 г.

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Объект недвижимости по данным визуального осмотра не используется в связи с его техническим состоянием.

7.1.7. Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

7.1.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.



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

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-159582336 от 20.08.2025 г.;

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-138990579 от 14.07.2025 г.;

— Технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская Область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / переулок Пестеревский, д. 1, составленный по состоянию на 15 января 1976 г.

— Выписка из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации от 05.03.2025 г.;

— Паспорт объекта культурного наследия от 05.02.2025 г.;

— Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия областного значения от 15 января 2015 г.;

— Акт технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленного объекта культурного наследия от 12.10.2023 г.

— Решение Арбитражного суда Свердловской области от 30.01.2025 по делу №А60-39263/2024;

— Постановление от 03.07.2025 № 17АП-2651/2025-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу А60-39263/2024;

— Отчет о стоимости восстановительных работ в отношении жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности – 25 %), кадастровый номер 66:41:0301011:235, общей площадью 563,8 кв. метра, назначение жилой дом, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18/пер. Пестеревский, д. 1, являющийся объектом культурного наследия регионального значения «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера».



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, а также внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Основные экономические и социальные показатели России за январь-июль 2025 года

	<i>1 полугодие 2025 г.</i>	<i>В % к 1 полугодью 2024 г.</i>	<i>Сравнимо 1 полугодие 2024 г. и % к 1 полугодью 2023 г.</i>
Валовой внутренний продукт		101,2 ¹⁾	104,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 042,2	104,3	111,2
Реальные располагаемые денежные доходы		107,8 ²⁾	107,5 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	<i>Июль 2025 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь-июль 2025 г. и % к январю-июлю 2024 г.</i>	<i>Сравнимо</i>		<i>январь-июль 2024 г. и % к январю-июлю 2023 г.</i>
		<i>июлю 2024 г.</i>	<i>июлю 2025 г.</i>		<i>июль 2024 г. и % к</i>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	104,7	100,9	104,7	105,8	106,2
Индекс промышленного производства		100,7	101,5	100,8	104,3 ⁴⁾	102,7 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	975,4	99,6	180,8	101,0	101,5	184,3	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,4	86,2	99,1	96,0	109,5	89,4	103,4
Грузооборот транспорта, млрд т·км	446,5	98,2	101,7	99,4	101,2	105,1	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	198,4	95,0	98,7	98,5	94,9	102,0	94,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 197,6	102,0	104,3	102,1	107,0	103,5	109,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 662,1	101,8	99,8	102,3	104,0	100,4	104,9
Индекс потребительских цен		108,8	100,6	109,8	109,1	101,1	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,7	100,9	103,9	113,7	101,1	117,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	88,5	99,1	85,9	81,9	100,2	80,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	82,3	102,7	73,7	72,8	97,9	72,9

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

	<i>Июль 2025 г.</i>	<i>В % к июлю 2024 г.</i>	<i>1 полугодие 2025 г. и % к 1 полугодью 2024 г.</i>	<i>Сравнимо</i>	
				<i>июль 2024 г. и % к июлю 2023 г.</i>	<i>1 полугодие 2024 г. и % к 1 полугодью 2023 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	103 183	115,0	114,5	115,3	118,1
реальная		105,1	104,1	106,2	109,4

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2025.pdf>



8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - июне 2025 года

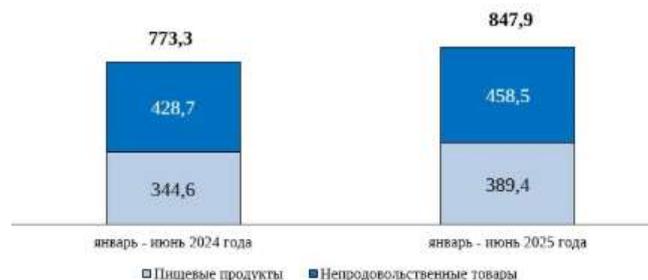
Промышленность

В январе – июне 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 102,5% к уровню января – июня 2024 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – июне 2025 года к уровню января – июня 2024 года составили:

- обрабатывающие производства – 104,6%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 97,2%,
- добыча полезных ископаемых – 95,3%

Индексы производства по видам экономической деятельности
в январе – июне 2025 года, в % к январю – июню 2024 года



Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 4 раза к уровню января – июня 2024 года, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – в 1,5 раза, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, – на 38,1%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 37%, прочих транспортных средств и оборудования – на 16,1%, химических веществ и химических продуктов – на 15,4%, прочих готовых изделий – на 13,4%, напитков – на 12,7%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 12,5%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 10,3%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 92,5% к уровню января – июня 2024 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июне 2025 года составил 2139,8 млрд. рублей, или 107,5% к уровню января – июня 2024 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 1827,6 млрд. рублей, или 108,4% к уровню января – июня 2024 года в действующих ценах,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 171,1 млрд. рублей, или 109,2%,
- добыча полезных ископаемых – 84,3 млрд. рублей, или 101,6%.

Строительство

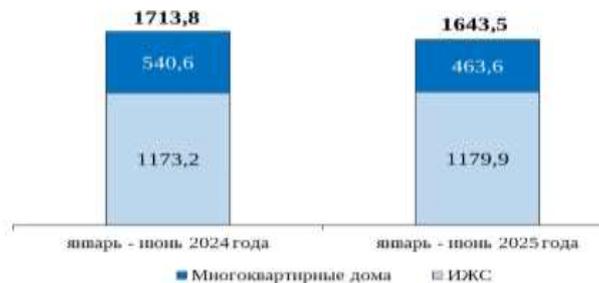
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июне 2025 составил 277,3 млрд. рублей, или 111,3% к уровню января – июня 2024 года в сопоставимых ценах..

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – июне 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1643,5 тыс. кв. метров, или 95,9% к уровню января – июня 2024 года.



Ввод жилья в Свердловской области, тыс. кв. метров



Индивидуальными застройщиками построено 1179,9 тыс. кв. метров введенного жилья (71,8% от общего объема введенного жилья), или 100,6% к уровню января – июня 2024 года.

Автомобильный транспорт

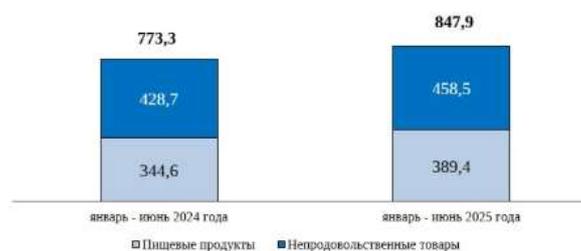
Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июне 2025 года составил 3649,7 млн. тонно-км, или 83,3% к уровню января – июня 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июне 2025 года перевезено 15,9 млн. тонн грузов, или 91% к уровню января – июня 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июне 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 847,9 млрд. рублей, или 100% к уровню января – июня 2024 года в сопоставимых ценах.

Оборот розничной торговли Свердловской области, млрд. рублей



Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 0,5% в сопоставимых ценах к уровню января – июня 2024 года и составил 389,4 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров – сократился на 0,4% и составил 458,5 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – июне 2025 года сложился в сумме 71,7 млрд. рублей, что составляет 115,6% к уровню января – июня 2024 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 июля 2025 года составила 8723 человека (на 1 июля 2024 года – 10 266 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 июля 2025 года составил 0,41%, что ниже аналогичного показателя на 1 июля 2024 года (0,48%).

По статистическим данным за январь-май 2025 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – мае 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 274,5 млрд. рублей, или 115,2% к уровню января – мая 2024 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – мае 2025 года составила 356,8 млрд. рублей, или 126,6% к уровню января – мая 2024 года.

По отдельным видам экономической деятельности отмечен значительный рост прибыли к



уровню января – мая 2024 года, среди них: транспортировка и хранение (в 2 раза), производство химических веществ и химических продуктов и производство прочих транспортных средств и оборудования (в 1,8 раза), производство бумаги и бумажных изделий торговля розничная и производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в 1,7 раза), производство металлургическое и производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,6 раза), сельское, производство резиновых и пластмассовых изделий (на 30%), лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (на 29%)

Заработная плата

В январе – мае 2025 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 85 735 рублей (117,6% к уровню января – мая 2024 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 105,9% к уровню января – мая 2024 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 93 866 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,7 раза), в химическом производстве, в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в производстве машин и оборудования, в металлургическом производстве, в добыче полезных ископаемых, в ремонте и монтаже машин и оборудования (превышение среднеобластного значения на 17–32%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству напитков (133% к уровню января – мая 2024 года), производству прочих готовых изделий, производству резиновых и пластмассовых изделий, производству лекарственных средств и медицинских материалов, производству прочих транспортных средств и оборудования, ремонту и монтажу машин и оборудования, водоснабжению, а также в сельском хозяйстве – порядка 120–130%.

Источник информации: <https://economy.midural.ru/presscenter/news/7792/>.

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

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

Таблица 8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none">• Рынок земельных участков• Рынок зданий и сооружений• Рынок встроенных помещений• Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений



Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> Активный рынок недвижимости Неактивный рынок недвижимости 	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> Рынок купли-продажи <ul style="list-style-type: none"> Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи
Тип недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Офисно-торговая (свободного назначения) Производственно-складская 	Офисно-торговая (свободного назначения)
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> Первичный рынок недвижимости Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> Уникальные объекты Редкие объекты Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость 	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)	Нежилое здание памятника архитектуры

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи офисно-торговых (свободного) назначения зданий на территории г. Екатеринбург.

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений объектов нежилой недвижимости, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки г. Екатеринбург.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Сегмент коммерческой недвижимости Екатеринбурга характеризуется широким спектром предложений. Присутствуют высококлассные бизнес-центры, современные торговые центры, офисные и встроенные торговые помещения для частного бизнеса, расположенные на первых этажах жилых домов.

На дату оценки на рынке коммерческой недвижимости областной столицы выставлено около 5 313 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. Структура коммерческой недвижимости по видам сделок представлена на рисунке 8.1.

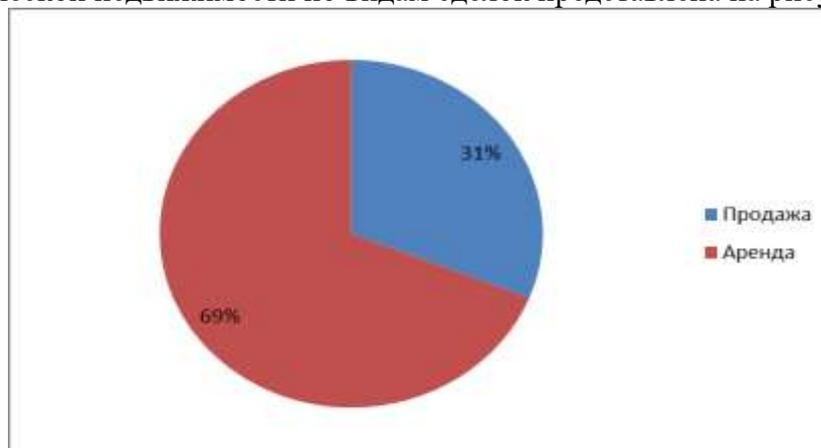


Рисунок 8.1. Структура предложений коммерческой недвижимости по видам сделок



Согласно рисунку 8.1, количество предложений аренды преобладает: к продаже представлено 31% всех предложений, в аренду – 69%.

Рассмотрим и проанализируем следующие показатели предложения:

1. Количество объявлений;
2. Площадь;
3. Стоимость.

Рынок продажи коммерческой недвижимости представлен около 1 644 объектами.

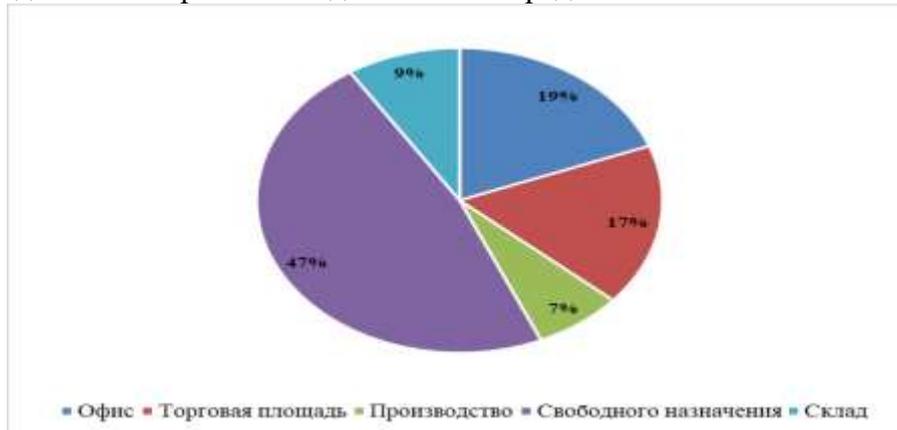


Рисунок 8.2. Структура коммерческой недвижимости по типу помещения

Из диаграммы на рисунке 8.2 можно сделать вывод, что наибольшая доля предложений по продаже коммерческой недвижимости приходится на помещения свободного назначения, далее лидируют предложения о продаже торговых площадей и офисов, наименьшее число предложений – производственные помещения.

Помещения свободного назначения пользуются популярностью, так как небольшие площади на первых этажах жилых домов в 40–70 квадратов привлекательны для ведения бизнеса: сегодня там может разместиться банк, а завтра обувная мастерская или магазин продуктов. По аналогичному принципу актуальны складские помещения, в том числе с возможностью переоборудования под производство.

Распределение продажи в зависимости от площади объектов представлено ниже.

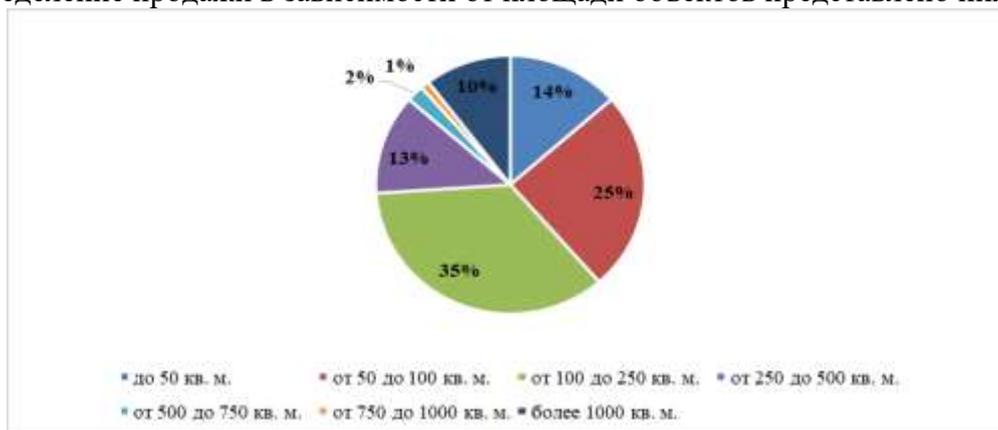


Рисунок 8.3. Распределение коммерческой недвижимости по площади помещения

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения, имеющие площадь из диапазона 100-250 кв. м. Данная тенденция объясняется тем, что площади из указанного диапазона позволяют уместить практически любой наиболее востребованный бизнес, не стесняя сотрудников и клиентов (при малых площадях) и не допуская лишних переделок (потери от неиспользования).

Далее представим распределение средних цен за 1 кв. м площади нежилой недвижимости на территории Екатеринбурга по типу помещения.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

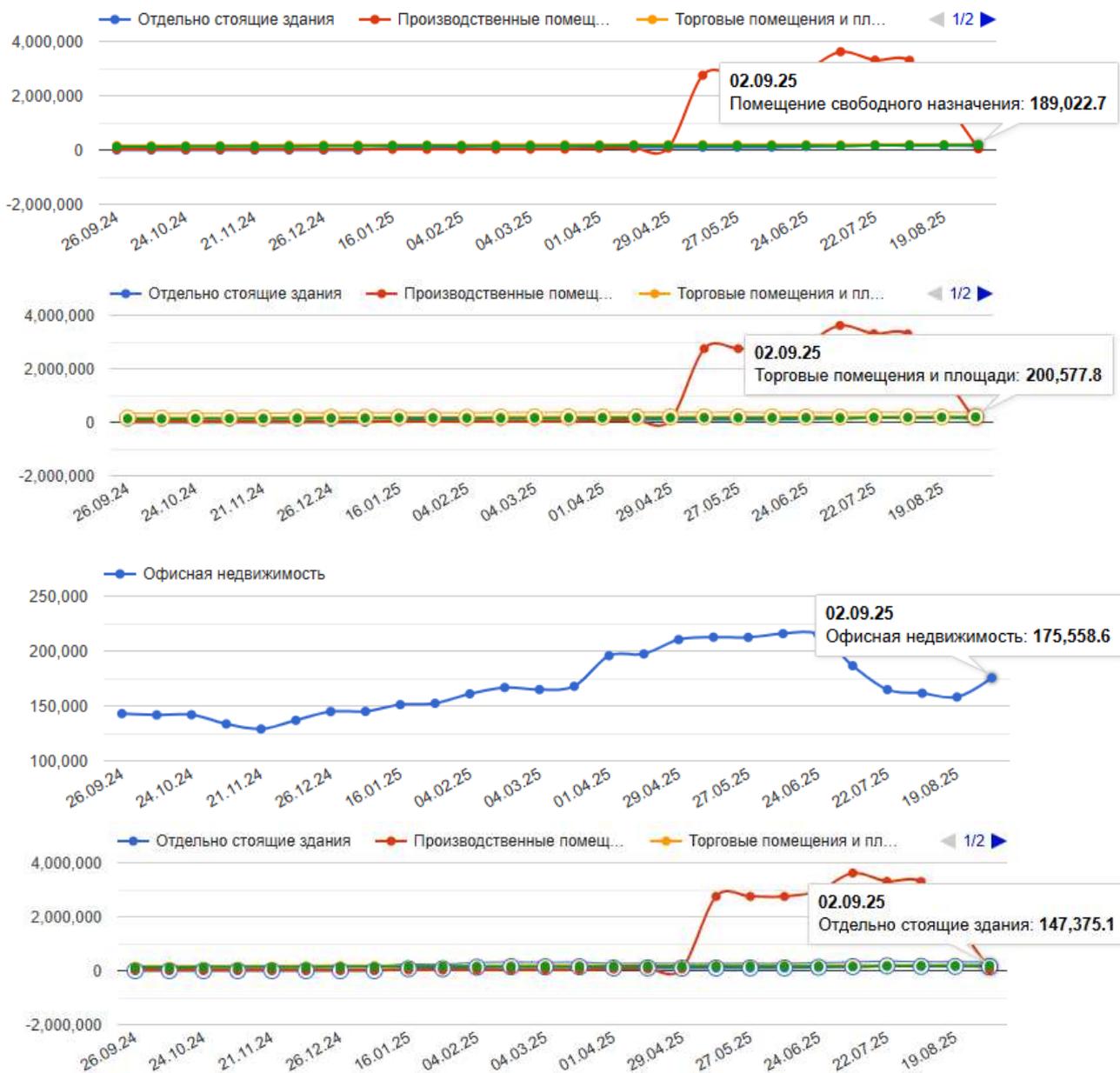


Рисунок 8.4. Распределение средних цен коммерческой недвижимости по типу помещения, руб./кв. м.

На стоимость объекта влияют в основном такие показатели как: местоположение, качество отделки, площадь. Как видно на рисунке 8.4, наиболее дорогими являются помещения, которые относятся к категории «Торговые помещения». Наименьшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания.

Наибольшей стоимостью обладают здания до 50 кв. м. Это связано с тем, что большинство офисных помещений сконцентрировано именно в этой группе. Помещения свободного назначения, а также торговые площади равномерно распределены по группам от 50 до 750 кв. м.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки – 12 сентября 2025 г. Поэтому были проанализированы и выбраны наиболее схожие предложения с оцениваемым объектом о продаже недвижимости за 2025 год, но не позднее даты оценки – 12 сентября 2025 г.



Таблица 8.2. Информация о продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Наименование объекта	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (свободного назначения) Объект культурного наследия	Общественное питание Объект культурного наследия	Офисно-торговое (свободного назначения) Объект культурного наследия
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи	Сентябрь, 2025 г.	Сентябрь, 2025 г.	Август, 2025 г.	Июль, 2025 г.	Сентябрь, 2025 г.
Местоположение	г. Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Машиностроителей, 13А	г. Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Пионерский, ул. Сулимова, 33А	г. Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Малышева, 43	г. Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Чернышевского, 9	г. Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Центр, ул. Красноармейская, 8
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное
Расположение относительно «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Площадь, кв. м	294,0	3 962,1	307,3	298,1	770,8
Рыночная стоимость, руб.	38 000 000	185 000 000	83 000 000	70 000 000	249 950 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	129 252	46 692	270 094	234 821	324 273
Источник информации	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_294_m_7632461811?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzUmJzeW02b2pkWnNHcVVCjI96kQSfT8AAAA	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7604000748?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1VFJlPjFFWTFrRE5vZmFOl9pYCYkz8AAAA	https://ekaterinburg.n1.ru/view/111071300/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/113913680/?open_card_kn	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_-_7708_kv.m._-tsentr_7430047175?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJBYlRuQTlnYmlwanExa2dEl9hRcVJD8AAA

Диапазон цен за 1 кв. м офисно-торговой недвижимости (свободного назначения) составляет 46 692 – 324 723 руб./кв. м. Цены зависят от местоположения, технического состояния, класса конструктивных систем, уровня отделки, площади и др. факторов.

Источник информации: <https://www.avito.ru/>, <https://www.etagi.com/>, <https://tvoyadres.ru/>, <https://www.mirkvartir.ru/>, <https://domclick.ru/> и др.

8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Анализируя рынок нежилой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах нежилой недвижимости:



- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажность;
 - техническое состояние объекта.
 - И т.д.

8.5. Обоснование значений диапазонов ценообразующих факторов

1. *Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости.* При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений.

2. *Состав передаваемых прав.* Цена сделки определяется составом имущественных прав. Например, многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

3. *Условия финансирования.* Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

4. *Условия продажи.* Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.



5. *Фактор времени продажи.* Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

6. *Местоположение объекта в пределах города.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

7. *Тип объекта.* На оценку рыночной стоимости недвижимости так же влияет такой фактор как тип здания, т.е. отдельно стоящее здание либо встроенное помещение. Если объект оценки отличен от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующей корректировки.

8. *Расположение относительно «красной» линии.* Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

9. *Наличие отдельного входа.* Стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

10. *Материал стен.* Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики

11. *Назначение.* Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен по объектам универсального назначения.

12. *Техническое состояние.* В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении будет определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ.

13. *Площадь.* К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена



"аналогичность" сравниваемых объектов.

8.6. Основной вывод

Анализ рынка коммерческой недвижимости подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании информации о рынке недвижимости г. Екатеринбург, которая публикуется в средствах массовой информации, а также в интернете на информационных сайтах, сайтах агентств недвижимости.

На основании анализа рынка помещений офисно-торгового (свободного) назначения оценщик пришел к следующему заключению:

По данным опроса представителей агентств недвижимости и строительных компаний рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого нежилого здания может находиться в диапазоне 46 692 – 324 723 рублей.

8.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

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

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Таблица 8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки

Факторы	Торговое помещение	Производственно-складское помещение	Офисное помещение	Иное назначение
Потенциал местоположения	+	-	+	+
Рыночный спрос	+	+	+	+
Законодательная разрешенность	+	+	+	+
Физическая осуществимость	+	-	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+	+
Максимальная эффективность	+	-	+	-
Итого:	6	3	6	5

Исходя из перечисленных критериев и, принимая во внимание место расположения объекта оценки, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным использованием объекта является использование в качестве здания офисно – торгового (свободного) назначения.

Заключение о наиболее эффективном использовании:



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае использование имущества в соответствии с его назначением будет являться наиболее эффективным использованием.



9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V)

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому, на рынке нежилых зданий.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи либо о сделках аренды. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения не применим. Любое отличие условий продажи/аренды сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо



отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж, рынке аренды и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м нежилого здания.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично



информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Выбор объектов-аналогов

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости права пользования имуществом требует наличия достаточного количества сведений о сделках или предложениях с имуществом, аналогичным оцениваемым.

В качестве объектов-аналогов для определения рыночной стоимости нежилого здания Оценщиком были выбраны объекты №3, №4 и №5 (согласно таблице 8.2), так как они являются отдельно стоящими зданиями в непосредственной близости от Объекта оценки, а также являются объектами культурного наследия, т. е. объекты №3, №4 и №5 наиболее схожи с Объектом оценки.

Также Оценщиком рассматривались объекты №1 и №2 (согласно таблице 8.2), но в связи с тем, что они расположены на значительном расстоянии от Объекта оценки и не являются объектами архитектурного наследия, то Оценщик пришел к выводу, что Объекты №1 и №2 несопоставимы с Объектом оценки.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются объекты №№ 3-5, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

Таблица 9.1. Информация об объектах аналогах для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Офисно-торговое (свободного назначения) Объект культурного наследия	Офисно-торговое (свободного назначения) Объект культурного наследия	Общественное питание Объект культурного наследия	Офисно-торговое (свободного назначения) Объект культурного наследия
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	Дата оценки – 12 сентября 2025 г.	Август, 2025 г.	Июль, 2025 г.	Сентябрь, 2025 г.
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1	г. Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Малышева, 43	г. Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Чернышевского, 9	г. Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Центр, ул. Красноармейская, 8
Техническое состояние	Аварийное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное



Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расположение относительно «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии	На «красной» линии
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Площадь, кв. м	563,8	307,3	298,1	770,8
Рыночная стоимость, руб.	-	83 000 000	70 000 000	249 950 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	-	270 094	234 821	324 273
Источник информации	-	https://ekaterinburg.n1.ru/view/111071300/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/113913680/?open_card_kn	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7708_kv.m._tsentr_7430047175?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJB_YlRuQTlnYmlwanExa2dEljt9hRcVJD8AAA_A

Обоснование вносимых корректировок

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений.

Таблица 9.2. Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Активный рынок (рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Продажа			
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости)	30,20	18,30	49,90

* Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Свердловская область

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость нежилого здания рассчитывается без учета земельного участка, а в стоимость объектов-аналогов, используемых при расчете стоимости нежилого здания, включена стоимость доли земельного участка под объектом недвижимости, Оценщиком принято решение ввести корректировку на долю стоимости земли в составе комплекса недвижимости в размере 0,698 (=1-0,302).

Состав передаваемых прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в



цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящей оценке передаваемые права аналогов и Объекта оценки не различаются – корректировки не требуется.

Условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В нашем случае условия финансирования объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, корректировки не требуется.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Корректировка на уторгование определяется в соответствии с ниже представленной таблицей.

Таблица 9.3.Корректировка на уторгование,%

Активный рынок (рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Продажа			
Скидка торг (уторгование)	11,40	0,00	22,00

** Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Свердловская область*

Таким образом, чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на торг применить среднюю величину скидки для офисно-торговых объектов, расположенных на территории Свердловской области, – 11,40%. Таким образом, корректировка составит 0,886.

Фактор времени продажи

Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на



недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. В данном случае, вся информация об объектах аналогах действительна на дату оценки, вследствие чего влияние данного фактора на величину рыночной стоимости объекта исключено.

Местоположение объекта в пределах города

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в культурном и историческом центре, следовательно, корректировка составит 1,00.

Тип объекта

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияния тип объекта, а именно встроенное помещение или отдельно стоящее здание.

Объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями, следовательно, корректировка составит 1,00.

Расположение относительно «красной» линии

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на «красной» линии и имеют выход на нее, следовательно, корректировка составит 1,00.

Наличие отдельного входа

Стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены отдельным входом, следовательно, корректировка составит 1,00.

Материал стен

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Объект оценки и объекты-аналоги представлены в кирпичном (каменном) исполнении, следовательно, корректировка составит 1,00.

Назначение

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен по объектам универсального назначения.



Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

Техническое состояние

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом воспользуемся следующей таблицей:

Таблица 9.4. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	15	Отличное	Практически новый объект.
15	35	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации
35	60	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации
60	80	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации
80	100	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически не целесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.

*Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Таблица 9.5. Значения корректировок на техническое состояние зданий

Физическое состояние объекта		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,33	
	Удовлетворительное	0,75	1,00	1,67
	Неудовлетворительное		0,60	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2024. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 232)

Согласно Акту технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленного объекта культурного наследия от 12.10.2023 г. оцениваемый объект находится в аварийном состоянии.

Сведения о техническом состоянии объектов-аналогов были получены в результате опроса продавцов и информации из открытых источников сети Интернет. Техническое состояние объектов-аналогов №1 и №3, находится в удовлетворительном состоянии, следовательно, корректировка составит 0,60. Техническое состояние объекта-аналога №2 находится в неудовлетворительном состоянии, следовательно, корректировка составит 1,00.

Площадь

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:



Таблица 9.6. Коэффициент торможения

Назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,721

*Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на 01.07.2025 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>).

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Таблица 9.7. Расчеты корректировок на разницу в площади объекта оценки и объектов-аналогов

Площадь объекта оценки, кв. м.	Площадь объектов-аналогов, кв. м.	Корректировки на площадь
563,8	Объект-аналог № 1 – 307,3	$(563,8 / 307,3)^{-0,17} = 0,90$
	Объект-аналог № 2 – 298,1	$(563,8 / 298,1)^{-0,17} = 0,90$
	Объект-аналог № 3 – 770,8	$(563,8 / 770,8)^{-0,17} = 1,05$

Таким образом, для объекта-аналога №1 корректировка составит 0,90, для объекта-аналога № 2 – 0,90, для объекта-аналога № 3 – 1,05.

Весовые коэффициенты. Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.



Таблица 9.8. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	563,8	307,3	298,1	770,8
Рыночная стоимость, руб.	-	83 000 000	70 000 000	249 950 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	270 094	234 821	324 273
Внесение корректировок				
Корректировка на долю стоимости земли	-	0,698	0,698	0,698
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	188 526	163 905	226 343
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	188 526	163 905	226 343
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	188 526	163 905	226 343
Корректировка на условия продажи	-	0,886	0,886	0,886
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	167 034	145 220	200 540
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	167 034	145 220	200 540
Корректировка на месторасположение в пределах города	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	167 034	145 220	200 540
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	167 034	145 220	200 540
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	167 034	145 220	200 540
Корректировка на назначение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	167 034	145 220	200 540
Корректировка на расположение относительно «красной» линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	167 034	145 220	200 540
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	167 034	145 220	200 540
Корректировка на техническое состояние	-	0,60	1,00	0,60
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	100 220	145 220	120 324
Корректировка на площадь	-	0,90	0,90	1,05
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	90 198	130 698	126 340
Сумма корректировок по аналогам	-	92	52	87
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0109	0,0192	0,0115
Сумма нормированных удельных весов	-	0,0416		
Весовые коэффициенты	-	0,2620	0,4615	0,2764
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	23 632	60 317	34 920
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	118 869	-	-	-
Рыночная стоимость здания с учетом НДС (20%), руб.	67 018 342,00			
Рыночная стоимость здания сохранностью 25% с учетом НДС (20%), руб.	16 754 586,00			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), руб.	13 962 155,00			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1	16 754 586,00 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек	13 962 155,00 (Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто пятьдесят пять) рублей 00 копеек

9.2.2. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).



Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования (для объектов недвижимости).

2. Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке на дату оценки.

3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести недвижимость до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.

4. Определение подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.

5. Определение величины общего накопленного износа улучшений.

6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа, путем вычитания величины накопленного износа из суммарной стоимости строительства (приобретения) (2+3+4-5).

7. Оценка рыночной стоимости недвижимости (6+1).

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

В данном случае отсутствует возможность расчета рыночной стоимости затратным подходом ввиду того, что сборник УПСС (ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика» (ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва, 2020 г.)) предназначен для расчета стоимости реконструкции объекта.

9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не произведен.



9.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Прогноз будущих арендных поступлений, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономической нестабильности характеризуются субъективностью и недостоверностью. Отсутствуют достоверные данные по расходам на содержание и коммунальным платежам по возможным объектам-аналогам. Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Фактически, при наличии достаточных данных для применения сравнительного подхода, расчет по доходному подходу не требуется. Учитывая вышеизложенное, а также на основании пп.2 п.1 ФСО V и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.

9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не произведен.



10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. В рамках настоящей оценки использовался сравнительный и затратный подходы.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 10.1.Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	16 754 586,00	1,00	16 754 586,00
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	16 754 586,00		

10.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений на дату оценки, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1	16 754 586,00 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть) рублей 00 копеек	13 962 155,00 (Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи сто пятьдесят пять) рублей 00 копеек

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Отчет составил оценщик
Дата составления отчета:



Ю. Д. Лугаева
12 сентября 2025 г.



11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 5465/25

об определении рыночной стоимости объекта оценки – Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%), назначение: жилой дом, площадью 563,8 кв. м, кадастровый номер: 66:41:0301011:235, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Информация для оценки: Иллюстрации Объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости Объект №1

www.avito.ru Здание, 294 м² в Екатеринбурге | Продажа коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито (7...

Здание, 294 м²

38 000 000 Р

129 952 Р за м²

История цены

Показать телефон

в лкх 800.30.30.30

Пользователь

Частное лицо

Достоинства проверены

Подписаться на новости



О здании

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 294 м²

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 20 кВт,

можно увеличить

Отопление: автономное

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 13А

- Уралмаш ⚡ 11–15 мин.
- Машиностроителей ⚡ 21–30 мин.
- Проспект Космонавтов ⚡ 21–30 мин.

Скрыть карту



Описание

К продаже отдельно стоящее здание на площади Уралмаша!

Здание капитальное на земельном участке с центральными коммуникациями: хвс, гвс, отопление, канализация, э/э.

В здании свободная планировка. Точки подключения воды/ канализации можно развести по необходимости в любое место. Сегодня устроены 4 точки подключения: 3 с/узла +1 в зале. Установлена принудительная вентиляция по всему помещению. Возможность увеличения мощности э/э почти не ограничена.

Возле здания большая парковка для легкового и грузового транспорта. Отличные подъездные пути, высокий пешеходный трафик!

Объект идеален для любого бизнеса: производство, склад, торговля, общепит!

Здание в собственности. Все оформлено!

Документы в соответствии, готовы к продаже! Обременений нет.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

№ 7632461811 - 5 сентября в 16:13 · 556 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_294_m_7632461811?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIzUmJzeWo2b2pkWnNHcVVCiJt96kQSFT8AAAA



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект №2

www.avito.ru Здание в Екатеринбурге | Продажа коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито (76040007...

Здание

Выбранное Сравнить Заметки Сохранить презентацию



185 000 000 Р

46 692 Р за м²

4 Истории фото

Показать телефон
в 987 000 000 000

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка? Есть планировка?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписать на продавца

О здании

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 39623 м²

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 115 кВт

Отопление: центральное

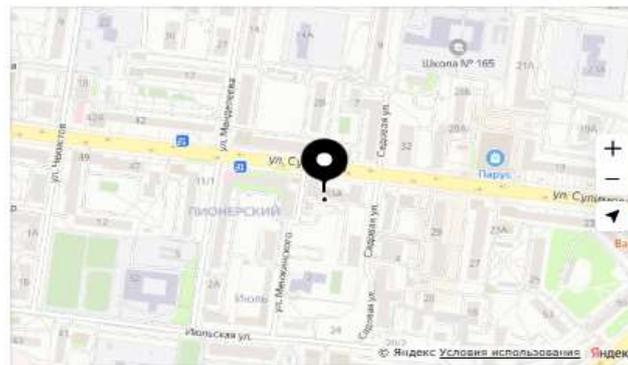
Тип сделки: продажа

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Сулимова, 33А

• Уральская ⚡ от 31 мин.

• Машиностроителей ⚡ от 31 мин. • Динамо ⚡ от 31 мин. Скрыть карту ^



Описание

земли населённых пунктов участок площадью 4343 м кв. участок в собственности номер 66:41:0702060-2 здания 66:41:0000000:73801

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

Количество парковочных мест: 20

№ 7604000748 · 11 сентября в 10:46 · 523 просмотра (+13 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7604000748?context=H4sIAA AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjYsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjIjIjE1VFJlPQj FFWTFrRE5vZmFOIjIjYCYkZ8AAAA



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект №3 (Объект-аналог №1)

ekaterinburg.n1.ru Объявление №111071300 - продажа помещения в Екатеринбурге, Центр, улица Малышева 43 · N1.RU Екатеринбург 90%

NI 4 Продажа · Аренда · Новостройки · Журнал · Еще · Личный кабинет · Добавить объявление

Надземность в Екатеринбурге · Продажа · Коммерческая · Отдельностоящее здание



В избранное · Поделиться · Пожаловаться · Напечатать

Следить за ценой

Продам отдельностоящее здание, Малышева, 43

8 окт 2024 · Обн. 27 авг · 148 (+1)

83 000 000 Р

270 094 Р/м²



ул. Малышева · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург
Площадь 1905 года ● 9 мин 🚶 Геологическая ● 13 мин 🚶

Параметры

Общая площадь _____ 307,3 м²

Этаж _____ 1

Отдельно-стоящее здание площадью 307,3 кв.м., расположено на земельном участке 322 кв.м. в собственности, оформлен сервитут на соседний участок для проезда/парковки. Коммуникации: электрическая мощность 71 кВт, ХВС, водоотведение. Заключены долгосрочные договоры аренды до 12.2025 года.

https://ekaterinburg.n1.ru/view/111071300/?open_card_kn



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект №4 (Объект-аналог №2)

ekaterinburg.n1.ru Объявление №113913680 - продажа помещения в Екатеринбурге, Центр, улица Чернышевского 9 - N1.RU Екатеринбург

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Личный кабинет - Дублировать объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Коммерческая - Отдельностоящие здания - Магазины, выставочный зал - Для работы с клиентами



В избранное - Поделиться - Пожаловаться - Напечатать

Следить за ценой

Продам отдельностоящее здание, Чернышевского, 9

22 кв. м · Обн. 20 июля · 39

70 000 000 Р

234 821 Р/м²



ул. Чернышевского · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург
Площадь 1905 года ● 5 мин 🚶 Геологическая ● 8 мин 🚶

Параметры

Общая площадь _____ 298,1 м²

Этаж _____ 1

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал, для работы с клиентами

Продается особняк И.М. Федорова - памятник архитектуры регионального значения по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д.9, общей площадью 298,1 кв.м. Дом каменный, двухэтажный прямоугольной формы с деревянными пристройками с южной и восточной стороны, нуждается в ремонте. Начаты работы по подготовке документации к реставрации. Помещение расположено в центре Екатеринбурга, может использоваться под офис, магазин, банк, музей, а также для воплощения других бизнес-идей. Отличный трафик: рядом станции метро "Геологическая" и "Площадь 1905 года", остановки транспорта, в пешей доступности "Плотинка", магазины, кафе, культурно-досуговые учреждения. Стоимость особняка 70 000 000 рублей.

https://ekaterinburg.n1.ru/view/113913680/?open_card_kn



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект №5 (Объект-аналог №3)

www.avito.ru Здание - 770,8 кв.м. - Центр в Екатеринбурге | Продажа коммерческой недвижимости в Екатеринбур...

Здание - 770,8 кв.м. - Центр

249 950 000 ₽

Выбранное Сравнить Заметки Сохранить презентацию

324 273 ₽ за м²
История цены



Показать телефон
в формате +7 (350) 434-307

M.23 - Недвижимость

Компания

На Avito с ноября 2023

Реквизиты проверены

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



О здании

Вид: с улицы

Мощность электросети: 50 кВт

Общая площадь: 770,8 м²

Тип сделки: продажа

Высота потолков: 4 м

Арендаторы: помещение сдано

Отделка: чистовая

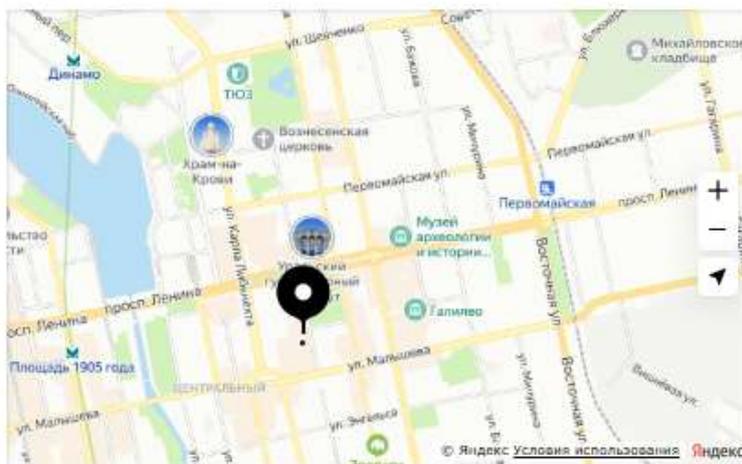
Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, Красноармейская ул., 8

• Площадь 1905 года ⚡ 11-15 мин. • Динамо ⚡ 21-30 мин.

• Геологическая ⚡ 21-30 мин.

Скрыть карту ↕





Описание

ПРОДАЖА ЗДАНИЯ.

г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, дом 8.

Двухэтажный кирпичный дом с пониженным цокольным этажом был выстроен ориентировочно в 1890-х годах по улице Солдатской, сейчас улица Красноармейская. Здание расположено в квартале с преобладающей современной застройкой. Главный восточный фасад с прилегающими к нему с юго-восточного угла двухчастными воротами выходит на красную линию улицы. Северная стена дома брандмауэрная. Конфигурация плана дома имеет форму квадрата. Композиция главного фасада симметрична. Ось симметрии подчеркнута положением парадного входа и фигурным фронтончиком. Вход оформлен козырьком с ажурным кованным подзором на витых колонках. С обеих от него сторон фасад прорезан тремя часто расставленными высокими окнами дугообразного завершения. Окна с двухстворчатыми ставнями оформлены фигурными сандриками и подоконными квадратными филенками. Небольшие квадратные окна цокольного этажа лишены наличников. В венчающей части стены проходит полоса прямоугольных филенок, капелек и развитый многопрофильный карниз. Поверху поставлено четыре парапетных столбика. Со стороны южного фасада окна в первом этаже оформлены дугообразными сандриками, а в центре цокольного этажа устроен вход с навесом на кованых фигурных кронштейнах. Западный фасад лишен декоративного убранства. Декоративное убранство интерьеров включает лепную профилировку карнизов верхней части стен и потолков, фигурные плафонные розетки с цветочным орнаментом. Значительную роль в интерьерах играют печи. Угловые печи состоят из пьедестальной части основного массива и завершения, разработанного в виде четырехъярусного фриза и фигурного карниза. Прямоугольные печи со скругленными углами облицованы изразцовой плиткой со стилизованным растительным орнаментом.

Образец городского особняка конца XIX века. Объект культурного наследия регионального наследия. Дом архитектора К.Т. Бабыкина

- Здание площадью - 770,8 кв.м.
- Земельный участок в собственности - 583 кв.м.
- Этажей - 4.

СЕТИ И ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ:

- Системы приточно-вытяжной вентиляции.
- Оптико-волоконные линии связи коммерческих провайдеров.
- Центральное водоснабжение.
- Автономное отопление.
- Газовая котельная.

СТОИМОСТЬ И УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ:

- Форма оплаты обсуждается индивидуально.
- Готовы рассмотреть Ваши предложения.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

№ 7430047175 · 10 сентября в 15:36 · 1975 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_-_7708_kv.m._-_tsentr_7430047175?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJBWlRuQTlnYmlwanExa2dEIjt9hRcVJD8AAAA



Копии источников информации

Источник Сегмент Территория Ценообразующие факторы 5 Результат

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Свердловская область

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Продажа			
Скидка на торг (уторговывание)	11.40%	0.00	22.00

Источник Сегмент Территория Ценообразующие факторы 5 Результат

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №22. По состоянию на 01.07.2024 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 22/2-2024Н)
Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства
Территория: Свердловская область

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Мин	Макс
Тип предложения не указан			
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	30.20%	18.30	49.90

<https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch>

Ассоциация
СтатРиелт
независимый оценочный центр

Путь обновления Мои объекты Мои вычисления Статистика рынка Для клиентов Оформление заявки Инструкции к услугам Наши услуги Помощь на сайте Статьи и публикации

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.07.2025 года

Получено: Подтверждение рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публиковано: 13.07.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, площадь объекта.
- В расчете приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (назначение, местонахождение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.
- Положение рынка коммерческой недвижимости локально, от зависимости удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией

$$C = b \cdot S^a$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, руб. кв. / кв. м.
S – общая площадь объекта, кв. м.
a – коэффициент корреляции (эlasticity) в точке расчета.
b – коэффициент пропорциональности (степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади).

В результате эффекта «эlasticity» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов уделите «эlasticity» сравняваемых объектов. Подтверждение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выделено коэффициентом пропорциональности.

Назначение зданий и помещений	K корр. (a)	K ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0.97	0.91
Производственные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0.25	0.06

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K = (S/S_0)^a$$

01.07.2025

Калькулятор расчета корректировки на площадь
Обратите внимание, что достигшие нуля падают через точку в значении "0"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{объекта}}{S_{аналога}} \right)^a$

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.



Матрицы коэффициентов

Таблица 389. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта	аналог		
	хорошее	удовл.	
хорошее	1,00	1,33	
удовл.	0,75	1,00	
неудовл.		0,60	
объект оценки			1,67
			1,00

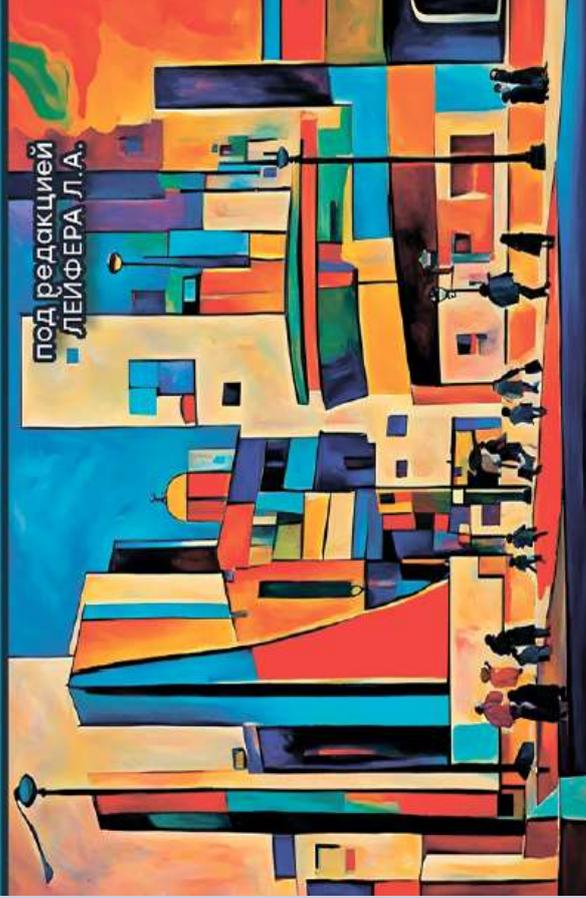
Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 390. Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,76	0,69 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,76	0,69 - 0,82
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,66 - 0,79
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,73	0,67 - 0,80
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,75	0,68 - 0,81

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2024



ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2024



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Документы, предоставленные Заказчиком:

Финанс публично-правовой компании "Транскаст" на Уралском федеральном округе
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.08.2025, поступившего на рассмотрение 20.08.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Запись вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
20.08.2025, № КУВН-051/2025-194582336			
Кадастровый номер:	66-41-0301011-235		
Номер кадастрового квартала:	66-41-000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2014		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 26664; Условный номер 66-66-01/363/2010-743		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1		
Площадь:	563,8		
Назначение:	Жилый дом		
Наименование:	Жилый дом (объект поврежденный в результате принадлежавшей эксплуатации. Степень сохранности - 25%)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	18273254,14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66-41-0301011-297		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

ПОСЛЕД. ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТЕЙ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ НИКОЛАЕВИЧА НЕПРИЯТОВСКОГО ИМЕННОМ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ДАННЫЕ ВВЕДЕНЫ 20.08.2025 № 01-00000	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Запись вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
20.08.2025, № КУВН-051/2025-194582336			
Кадастровый номер:	66-41-0301011-235		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия, 664710766860905, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Особняк советского зодчества Ф.Л. Миллера, 1991-02-18, 75 решений органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, является выявленным объектом культурного наследия.		
Сведения о кадастровом инвентаре:	Машини Елена Алексеевна, СНИЛС 08467580611, договор на выполнение кадастровых работ от 13.05.2019 № 044-19-КП, дата завершения кадастровых работ: 28.05.2019		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "визуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получитель выписки:	Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области		

ПОСЛЕД. ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТЕЙ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ НИКОЛАЕВИЧА НЕПРИЯТОВСКОГО ИМЕННОМ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ДАННЫЕ ВВЕДЕНЫ 20.08.2025 № 01-00000	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 из 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
20.08.2025г. № КУВН-001/2025-159582336			
Кадастровый номер:		66:41:0301011:235	
1	Проволадатель (правообладатель):	1.1	Централизованная религиозная организация "Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России", ИНН: 6661052672, ОГРН: 1046615800019
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-06-01/528/2012-248 05.10.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.06.2025 06:34:54	
	номер государственной регистрации:	66:41:0301011:235-66/132/2025-12	
	сроки, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Екатеринбургского СО по ВАШ, № 1364418637/66/3 (52951/0/25/66063-ИП), выдан 09.06.2025, Екатеринбургское СО по ВАШ	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 80078802.0101100073277860204
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, СДЕЛКИ И КАДАСТРА
Действителен с 02.09.2020 по 31.12.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздел 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
20.08.2025г. № КУВН-001/2025-159582336			
Кадастровый номер:		66:41:0301011:235	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	20.05.2025 08:10:16	
	номер государственной регистрации:	66:41:0301011:235-66/132/2025-11	
	сроки, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Ленинского РОСП г. Екатеринбурга, № 343014576/6604 (78647/25/66004-ИП), выдан 19.05.2025, Ленинское РОСП г. Екатеринбурга	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.04.2025 09:05:14	
	номер государственной регистрации:	66:41:0301011:235-66/132/2025-10	
	сроки, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 80078802.0101100073277860204
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, СДЕЛКИ И КАДАСТРА
Действителен с 02.09.2020 по 31.12.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
20.08.2025г. № КУВН-001/2025-199582336		Кадастровый номер: 66:41:0301011:235	
	сроки, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Ленинского РОСП г. Екатеринбург, № 304721786/6604 (111841/24-66004-ИП), выдан 13.06.2024, Ленинское РОСП г. Екатеринбург	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении поправок или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.7	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.11.2022 14:38:54	
	номер государственной регистрации:	66:41:0301011:235-66/199/2022-4	
	сроки, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до снятия ареста	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (р/д), № 240004112/6604, выдан 23.11.2022, Ленинское РОСП г. Екатеринбург возле наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: СПИ Балашова Наталья Александровна	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 800000010101100174237984036 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЗАДАЧА И КАТЕГОРИИ Действителен с 02.09.2024 по 31.12.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
20.08.2025г. № КУВН-001/2025-199582336		Кадастровый номер: 66:41:0301011:235	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении поправок или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.09.2019 15:10:59	
	номер государственной регистрации:	66:41:0301011:235-66/001/2019-1	
	сроки, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление Екатеринбургского специализированного отдела по вопросам административных штрафов, СПИ Садритдинов Ф.Р., выдан 18.09.2019, Екатеринбургский специализированный отдел по вопросам административных штрафов УФССП России по Свердловской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 800000010101100174237984036 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЗАДАЧА И КАТЕГОРИИ Действителен с 02.09.2024 по 31.12.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 9

Здание вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздел 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4
20.08.2025г. № КУВН-001/2025-199582336		
Кадастровый номер:		66:41:0301011:235
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Привопризнания 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

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронным способом</p> <p>Сертификат: 80078802 и 80118801973277880280 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, САДМТРА И КАДАСТРА Действителен с 02.08.2025 по 31.12.2030</p>	
ПОСЛЕДНЕЕ ВЫИМЕНОВАНИЕ ДОЛЕВЫХ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 5 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
20.08.2025г. № КУВН-001/2025-199582336		
Кадастровый номер:		66:41:0301011:235
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
Масштаб 1:300	Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронным способом</p> <p>Сертификат: 80078802 и 80118801973277880280 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, САДМТРА И КАДАСТРА Действителен с 02.08.2025 по 31.12.2030</p>	
ПОСЛЕДНЕЕ ВЫИМЕНОВАНИЕ ДОЛЕВЫХ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 11

Земельный участок и/или объект недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11
20.08.2025г. № КУВН-001/2025-199582336						
Кадастровый номер:				66:41:0301011:235		
3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК - 66, зона I						
Номер кадастровых точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность (предельная координатная характеристика точек контура, м)	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронным подписью Сертификат: 80000001010110019277840340 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.09.2020 по 31.10.2030</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Финанс публично-правовой компании "Росреестр" по Уральскому федеральному округу федеральное государственное учреждение

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.07.2025, поступившего на рассмотрение 14.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок и/или объект недвижимости							
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
14.07.2025г. № КУВН-001/2025-13040579							
Кадастровый номер:				66:41:0301011:297			
Номер кадастрового квартала:				66:41:0301011			
Дата присвоения кадастрового номера:				17.12.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют			
Местонахождение:				Свердловская область, г. Екатеринбург, д.18, Шайматов, д.18/пер. Постеревский, д. 1			
Площадь, м2:				1347 +/- 13			
Кадастровая стоимость, руб.:				13635707.94			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:				66:41:0301011:235, 66:41:0000000:92737, 66:41:0000000:191804			
Категория земель:				Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:				Историко-культурная деятельность			
Статус земель об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:				данные отсутствуют			
Получатель выписки:				Крайинициала Елена Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа " МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ Сverdловской области			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронным подписью Сертификат: 80000001010110019277840340 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.09.2020 по 31.10.2030</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.07.2025г. № КУВН-051/2025-13890579			
Кадастровый номер:		66-41-0301011-297	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.3	данные о правообладателе отсутствуют данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Документы-основания	3.1	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на которые установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Аренда 03.06.2020 16:00:07 66-41-0301011-297-66-001/2020-2 Срок действия с 02.04.2020 по 01.04.2026 Централизованная религиозная организация "Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России", ИНН: 66-1052672, ОГРН: 1046615600019 данные отсутствуют Договор аренды земельного участка, № Т-182/0426, выдан 20.05.2020, дата государственной регистрации: 03.06.2020, номер государственной регистрации: 66-41-0301011-297-66-001/2020-1 данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 80079802.01.00110401973279840346 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДЫРА И КАБИРОВАНИИ Действителен с 02.09.2020 по 31.12.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.07.2025г. № КУВН-051/2025-13890579			
Кадастровый номер:		66-41-0301011-297	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении инокосий или доплатлений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возржении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии реестров об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правотриггерами и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права собственности, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
12	Сведения о возможности государственной регистрации передела, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 80079802.01.00110401973279840346 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САДЫРА И КАБИРОВАНИИ Действителен с 02.09.2020 по 31.12.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.07.2025; № КУВН-001/2025-138900579			
Кадастровый номер:		66:41:0301011:297	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Основные обозначения:	
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК электронной подписью Подпись: ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ Место: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, САДЫ И КАРТОГРАФИИ Выдана в 15:00:00 от 01.08.2025			
ПОСЛОЕ ВЫЯВЛЕНИЯ ДОДЕЛЬНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

1017_3400982

1



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068
e-mail: Pras@arbitrazh-arbit.ru

ПО СТАНОВЛЕНИЕ

№ 17АП-2651/2025-ГК

г. Пермь

03 июля 2025 года

Дело № А60-39263/2024

Резолютивная часть постановления объявлена 02 июля 2025 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 03 июля 2025 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Крымджановой Д.И.,

судей Коньшиной С.В., Маркеевой О.Н.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания

Харисовой А.И.,

при участии:

от истца, Управления государственной охраны объектов культурного наследия

Свердловской области: Алехин Д.П., служебное удостоверение, доверенность

от 10.01.2025, диплом;

от третьего лица, прокуратуры Свердловской области: Ладова Е.Н., служебное

удостоверение, доверенность от 22.01.2025, поручение прокуратуры

Свердловской области от 20.05.2025 №8/2-15-2025;

иные лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела

извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в том

числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного

заседания на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного

суда,

рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу ответчика,

Централизованной религиозной организации «Региональное духовное

управление мусульман Свердловской области в составе Центрального

духовного управления мусульман России»,

на решение Арбитражного суда Свердловской области

от 30 января 2025 года

по делу № А60-39263/2024

по иску Управления государственной охраны объектов культурного наследия

Свердловской области (ИНН 6671035429, ОГРН 1169658019123)



Р1169658019123

кадастровый учет в отношении земельного участка под Объектом культурного наследия не осуществлялся, данные о его площади отсутствуют, ресурсоснабжающие организации технологическое присоединение к сетям коммунального хозяйства не произвели. Ссылается, что данные о кадастровом номере и площади земельного участка под Объектом культурного наследия необходимы для подготовки научно-проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт, реставрацию, приспособление для современного использования). Ввиду отсутствия прав на земельный участок самостоятельно осуществить кадастровый учет земельного участка не представлялось возможным. Указывает, что на сроки исполнения мирового соглашения повлияла необходимость утверждения проекта границ земельного участка, который в обязательном порядке предшествует этапу утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия, а выявление на территории Объекта культурного наследия археологического наследия «Культурный слой г. Екатеринбурга XVIII - начала XX веков», повлекло за собой необходимость проведения дополнительных мероприятий по исследованию и проектированию, что отразилось на сроках исполнения мирового соглашения. Ссылается, что на Религиозную организацию возложена обязанность, исполнение которой зависит, в том числе от действий третьих лиц. Кроме того, на консервацию, изъясания и проектирование направлено более 12 000 000 рублей, которые приключены ответчиком с целью восстановления Объекта культурного наследия.

До начала судебного заседания прокуратурой Свердловской области направлен отзыв на апелляционную жалобу, в котором выражено несогласие с доводами апелляционной жалобы в связи с наличием в материалах дела доказательств, подтверждающих неисполнение ответчиком на протяжении длительного периода времени, требований законодательства по содержанию и сохранению Объекта культурного наследия. Отсутствие финансирования не является основанием для освобождения ответчика от принятых им охраняемых обязательств. Считает, что доводы апелляционной жалобы не доказывают совершения всех завязавших мер по сохранению Объекта культурного наследия, в отсутствие которых Объект культурного наследия разрушается, что влечет риск его утраты. Кроме того, Объект культурного наследия расположен в непосредственной близости от МАОУ «Гимназия № 2», доступ на его территорию не ограничен, что создает опасность для жизни и здоровья граждан, в том числе несовершеннолетних детей.

Управлением направлено отзыв на апелляционную жалобу, в котором истец просит отказать в ее удовлетворении в связи с тем, что отсутствие мер по сохранности Объекта культурного может привести к его утрате, кроме того, в связи с отсутствием ограничения доступа на его территорию, существует опасность для жизни и здоровья граждан. Указывает, что нельзя признать подлежащим исполнению условий мирового соглашения по проведению

к Централизованной религиозной организации «Региональное духовное управление мусульман Свердловской области в составе Центрального духовного управления мусульман России» (ИНН 6661052672, ОГРН 1046615600019).

требует лица: Верх-Исетское районное отделение судебных приставов города Екатеринбурга, Прокуратура Свердловской области (ИНН 66658033077, ОГРН 1036602647751), Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (ИНН 66658091960, ОГРН 1036602638588), администрация города Екатеринбурга (ИНН 6661004661, ОГРН 1046603983800), Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (ИНН 6670262066, ОГРН 1096670022107), об изъятии бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия, установил:

Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее – истец, Управление) обратилось в арбитражный суд с иском к Централизованной религиозной организации «Региональное духовное управление мусульман Свердловской области в составе Центрального духовного управления мусульман России» (далее – ответчик, Религиозная организация) с требованием об изъятии бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия регионального значения, «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18, пер. Пестеревский, д. 1 (далее – Объект культурного наследия), путем продажи с публичных торгов.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Верх-Исетское районное отделение судебных приставов города Екатеринбурга, Прокуратура Свердловской области, Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – МУПИСО), администрация города Екатеринбурга, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 30.01.2025 вские требования удовлетворены.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, ответчик обратился с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В апелляционной жалобе ее заявитель приводит доводы о том, что по независящим от ответчика обстоятельствам выполнить условия мирового соглашения, утвержденного определением Арбитражного суда Свердловской области от 28.01.2019 по делу А60-26486/2014, в связи с отказом МУПИСО в заключении договора аренды, ошибкой в приказе о предоставлении земельного участка, не представлялось возможным. Поскольку государственный



05.10.2012 за № 66-66-01/528/2012-248.

Вышеуказанный объект расположен на земельном участке площадью 1347 кв.м, с кадастровым номером 66-41-0301011-297, который предоставлен отчетнику по договору аренды земельного участка № Т-182/0426 от 20.05.2020.

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18/пер. Пестеревский, д. 1, принят на государственную охрану решением исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов от 18.02.1991 № 75 «О вытти под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области» и включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) под номером 661710766860005.

Указом Губернатора Свердловской области от 16.10.2015 № 488-УГ «Об исполнительных органах государственной власти Свердловской области» полномочия в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с 20.02.2016 осуществляет Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее - Управление).

Согласно Положению об Управлении, утвержденному постановлением Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1216-ПП «Об учреждении должностей государственной гражданской службы Свердловской области в Управлении государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области и утверждении Положения, предельного лимита штатной численности Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области» (далее - Положение), на Управление возложены полномочия государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия Свердловской области.

В соответствии с пунктом 7 Положения Управление организует работу и осуществляет контроль за деятельностью подведомственного ему государственного бюджетного учреждения культуры Свердловской области «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» (далее - ГБУК СО НПЦ) в соответствии с действующим законодательством. Согласно пункту 9 Главы 2 Устава ГБУК СО НПЦ, утвержденного приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - МУГИСО) от 24.07.2013 № 1222 (в редакции приказа МУГИСО от 17.12.2015 № 3435, приказа Управления от 05.05.2016 № 51) (далее - Устав ГБУК СО НПЦ), предметом деятельности ГБУК СО НПЦ является обеспечение сохранения и использования объектов культурного наследия (памятников истории и



1017_340982

противоправильных работ в связи с истечением срока их действия, а из числа проектной документации по ремонту и реставрации Объекта культурного наследия разработана лишь эскизный проект, иная документация не представлена. Отсутствие финансовых средств на проведение работ не может являться основанием для освобождения от обязанности по сохранению Объекта культурного наследия в аварийном состоянии.

В судебном заседании представитель истца пояснил, что с доводами апелляционной жалобы не согласен по основаниям, изложенным в отзыве на апелляционную жалобу. Считает решение законным и обоснованным. Просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Представитель прокуратуры Свердловской области считает решение законным и обоснованным, против удовлетворения апелляционной жалобы возражает, по основаниям, изложенным в отзыве на апелляционную жалобу. Просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Иные лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом, в судебное заседание представителей не явились, что в силу ч. 3 ст. 156 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в отсутствие их представителей.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18/пер. Пестеревский, д. 1, является объектом культурного наследия регионального значения «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера» (далее - Объект культурного наследия).

Правительством Свердловской области от 08.07.1997 выдано постановление №564-п «О передаче в собственность Духовному Управлению мусульман Свердловской области здания по ул. Шейнкмана, 18».

05.10.2012 за ответчиком зарегистрировано право собственности на спорный объект - здание (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации) литер А1, А1. Степень сохранности - 25%, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18/пер. Пестеревский, 1.

В Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) объект культурного наследия зарегистрирован как «Жилой дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации). Степень сохранности - 25%» с кадастровым номером 66-41-0301011-235, общей площадью 563,8 м. кв, находящийся в собственности Централизованной религиозной организации «Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России» (далее - Религиозная организация), в ЕГРН право собственности зарегистрировано



1017_340982

элементов зафиксированы следующие дефекты:

- сквозные отверстия, участки намокания, биопоражения и обрушения отделочного слоя, следы коррозии на сводчатом перекрытии эркера;
- загрязнение, заплытость, участки провалов и складирования строительного мусора на полах;
- выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выпадения и обрушения кирпичной кладки, высолы и участки потемнения кирпича, сквозные трещины и вандальные надписи на стенах;
- выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича на оконных откосах.

Указанные дефекты в совокупности не соответствуют условиям эксплуатации объекта культурного наследия (Методические рекомендации по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Министерства культуры Российской Федерации). Требуется проведение противаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам - ремонтно-реставрационные работы.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящим иском заявлением.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из длительного неисполнения ответчиком судебного акта по делу А60-26486/2014, которым ранее уже было установлено неисполнение ответчиком обязанностей по содержанию Объекта культурного наследия.

Изучив материалы дела, рассмотрев доводы апелляционных жалоб, возражений на них, пояснений лиц, участвующих в деле, исследовав имеющиеся в деле доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, арбитражный апелляционный суд соглашается с указанными выводами в силу следующего.

В силу частей 2 и 3 статьи 44 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на участие в культурной жизни и пользование учреждениями культуры, на доступ к культурным ценностям. Каждый обязан заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры.

В соответствии со ст.240 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

При выкупе культурных ценностей собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора - судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов, а также стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного

культуры) народов Российской Федерации. Согласно пункту 10 Главы 2 Устава ГБУК СО НПЦ, для обеспечения выполнения основного вида деятельности ГБУК СО НПЦ осуществляется, в том числе, работа по определению состояния объекта культурного наследия, в том числе мониторинг данных об объектах культурного наследия.

12.10.2023 уполномоченным должностным лицом Управления совместно с сотрудником ГБУК СО НПЦ проведен осмотр Объекта культурного наследия, по результатам которого составлен акт технического состояния объекта культурного наследия от 12.10.2023 (далее - АТС от 12.10.2023), в соответствии с которым установлено следующее:

- Объект культурного наследия находится в предаварийном или аварийном состоянии;

- в отношении внешних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов зафиксированы следующие дефекты:

- открытый грунт в непосредственной близости к фасадам, загрязнение, отслоения, вымывание окрасочного слоя, геометрические трещины, участки намокания и обрушения отделочного слоя, выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича, вандальные надписи, сквозные трещины на фасадах, коррозия и деформация кровельного покрытия, кустарниковая растительность на крыше, загрязнение, отслоения, вымывания окрасочного слоя, геометрические трещины и участки обрушения отделочного слоя, выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича, вандальные надписи, намокания, биопоражения и обрушения отделочного слоя, в том числе до деревянной дражки, на декоративных элементах, неорганизованный водосбор с крыши - на конструкциях пятигранного эркера;
- открытый грунт, строительный и бытовой мусор, листья и растительность в непосредственной близости к фасадам;

- отслоения, вымывания и загрязнения окрасочного слоя, геометрические трещины, намокания и сплошные обрушения отделочного слоя, вандальные надписи, выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выпадения и обрушения кирпичной кладки, трещины, пересекующие более пяти рядов кирпичной кладки на фасадах;

- зазоры между кровлей и уровнем стен, стропилами и уровнем стен;

- отслоения, вымывание и загрязнения окрасочного слоя, геометрические трещины, намокания и сплошные обрушения отделочного слоя, вандальные надписи, выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выпадения и обрушения кирпичной кладки на декоративных элементах;

- неисправная водосточная система;

- участки перекоса, крена и отсутствия фрагментов заборов;

- открытый грунт, складирование строительного мусора и растительность на территории объекта культурного наследия;

- в отношении внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных



выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия (ст.43 Закона №73-ФЗ).

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, установленного в реестр, выявленного объекта культурного наследия установлен ст.45 Закона №73-ФЗ.

В соответствии с положениями ст.54 Закона №73-ФЗ в случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения, в суд с иском об изъятии у собственника бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, обращаются: федеральный орган охраны объектов культурного наследия - в отношении отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия, включенные в указанный перечень, региональный орган охраны объектов культурного наследия - в отношении объектов культурного наследия федерального значения, земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия, включенные в реестр (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия, включенные в указанный перечень), объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия.

В случае принятия судом решения об изъятии объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, у собственника, содержащего данный объект либо данный земельный участок принадлежащим образом, по представлению федерального органа охраны объектов культурного наследия либо регионального органа охраны объектов культурного наследия соответствующий орган по управлению государственным или муниципальным имуществом выкупает указанный объект либо указанный земельный участок или организует их продажу с публичных торгов.

Собственнику объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия,



1017_340982

наследия, или стоимости мероприятий, необходимых для сохранения объекта археологического наследия, указанных в статье 40 Федерального закона от 25.06.2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно преамбуле Федерального закона от 25.06.2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон №73-ФЗ) объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа Российской Федерации и являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия.

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

На основании п.1 ст.40 Закона №73-ФЗ сохранение объекта культурного наследия - мера, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включение в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Консервация объекта культурного наследия - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, в том числе комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия, которому угрожаетстрое разрушение, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения облика до настоящего времени облика указанного объекта культурного наследия и без изменения предмета охраны объекта культурного наследия (ст.41 Закона №73-ФЗ).

Ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны (ст.42 Закона №73-ФЗ).

Реставрация памятника или ансамбля - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях



1017_340982



Данный вывод суда подтверждается, в том числе представленным в материалы дела актом технического состояния Объекта культурного наследия, включенного в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленного объекта культурного наследия от 12.10.2023, представленными фотоматериалами к акту, письмом от 16.12.2021 № 38-01-23/4553 о принятии мер по надлежащему содержанию Объекта культурного наследия, подготовленном на основании визуального осмотра, обращениями в уполномоченные органы граждан, а также решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.09.2014 по делу А60-26486/2014 о понуждении проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия, а также дополнительных мероприятий, определением Арбитражного суда Свердловской области от 28.01.2019 по делу А60-26486/2014 об утверждении мирового соглашения, которым Религиозная организация приняла на себя обязательства по сохранению Объекта культурного наследия (консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление для современного использования), а также неисполнением указанных судебных актов.

Доказательств того, что отчетчик, действуя добросовестно и разумно, предпринял все зависящие от него меры, направленные на исполнение принятых на себя охранных обязательств по сохранению Объекта культурного наследия, а также выполнил восстановительные и реставрационные работы, в материалах дела не имеется.

Суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что материалами дела подтвержден факт невыполнения ответчиком охранных обязательств, в частности, не получены технические условия и не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями на подключение к сетям Объекта культурного наследия, не обеспечена подача документов в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Свердловской области в сфере охраны объектов культурного наследия для выдачи разрешения на проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия (ремонт, реставрацию, приспособление для современного использования), не проведены работы по сохранению Объекта культурного наследия (ремонт, реставрацию, приспособление для современного использования) на основании разрешения, предусмотренных подпунктом 1.5 пункта 1 настоящего мирового соглашения (включая сдачу отчетной документации, соответствующей установленным требованиям, и присмку работ при участии уполномоченного органа в сфере охраны объектов культурного наследия).

Заключение договора о подключении к системе теплоснабжения от 31.12.2020 № 3300-FA058/01-013/0008-2021 не может свидетельствовать о надлежащем исполнении условий мирового соглашения в данной части, поскольку к иным системам обеспечения подачи коммунальных услуг Объект культурного наследия не подключен.



1017_340982

возмещается стоимость выкупленного имущества в размере, установленном соглашением между соответствующим органом по управлению государственным или муниципальным имуществом и собственником выкупленного имущества, а в случае спора судом.

При продаже с публичных торгов объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, их собственнику передается выдученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение публичных торгов, а также стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия или стоимости мероприятий, необходимых для сохранения объекта археологического наследия, указанных в пункте 2 статьи 40 настоящего Федерального закона (пункт 1).

В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, уничтожен по вине собственника данного объекта или пользователя данным объектом либо по вине владельца земельного участка, в пределах которых располагается объект археологического наследия, земельный участок, расположенный в границах территории объекта культурного наследия, являющийся неотъемлемой частью объекта культурного наследия, либо земельный участок, в пределах которых располагается объект археологического наследия, может быть безвозмездно изъят по решению суда в виде применения санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация) в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 3).

Таким образом, в силу статьи 54 Закона № 73-ФЗ основанием для изъятия у собственника объекта культурного наследия являются: 1) не выполнение требований к сохранению такого объекта либо 2) совершение действий, угрожающих сохранности данного объекта и влекущих утрату им своего значения.

При этом для изъятия объекта культурного наследия действия либо бездействие собственника должно носить системный, длительный и виновный характер.

Из материалов дела усматривается, что ответчик длительное время (с 2014 г., как установлено в деле №А60-26486/2014) не исполнил принятые на себя обязательства по сохранению Объекта культурного наследия (ремонт, реставрацию, приспособление по совместному использованию), не подготавливает проект зон охраны Объекта культурного наследия, а также научно-проектную документацию работ по сохранению Объекта культурного наследия, не обеспечило в установленный срок подачу документов для выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и строительство, не осуществляла действия по подключению к сетям ресурсоснабжающих организаций.



1017_340982



инстанции приходит к выводу, что стороны ответчика, как собственника Объекта культурного наследия, имеет место длительное бездействие, носящее системный и виновный характер, подтверждающее бесхозяйственное содержание Объекта культурного наследия, а доводы апелляционной жалобы не опровергают выводы арбитражного суда первой инстанции, а выражают несогласие с ними, что не может являться основанием для отмены законного и обоснованного определения.

Основания для отмены или изменения судебного акта суда первой инстанции по приведенным в апелляционной жалобе доводам отсутствуют.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием для отмены судебного акта в соответствии со ст. 270 АПК РФ, судом апелляционной инстанции не установлено.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ государственная пошлина по апелляционной жалобе относится на заявителя апелляционной жалобы.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 258, 266, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 30 января 2025 года по делу № А60-39263/2024 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

Д.И. Крымджанова

Судья

С.В. Копылина

О.Н. Маркеева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверенный центр Калужской России
Дата 15.05.2024 8:26:04
Коды выданы Маркеева Олегу Николаевичу

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверенный центр Калужской России
Дата 03.05.2024 7:48:01
Коды выданы КРЫМДЖАНОВА ДИЛЕРА ИКМЕТОВНА

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверенный центр Калужской России
Дата 15.05.2024 8:55:07
Коды выданы Копылина Светлана Валерьевна

Между тем, из материалов дела усматривается, что после получения ответа на запрос о выдаче технических условий на подключение к сетям водоснабжения и канализации реконструируемого объекта строительства от 17.10.2019 № 05-11/33-7028/1-650 о необходимости предоставления информации о границах охраняемых зон, повторно ответчика не обрабатывали.

Несмотря на предоставление технических условий для присоединения к электрическим сетям № 218-230-439-2020, технологическое присоединение не осуществлялось, договор купли-продажи (энергообязания) не заключался.

Приведенные ответчиком доказательства в обоснование принятия мер по сохранению Объекта культурного наследия: заключение договора на выполнение работ по разработке научно-проектной документации, а также заключение договора подряда на выполнение противоавиарийных и консервационных мероприятий, установление зон охраны, подключение к тепловым сетям не могут свидетельствовать о принятии всего комплекса мер, направленного на сохранение Объекта культурного наследия, предусмотренными пунктом 1 статьи 40 Федерального закона №73-ФЗ и приведенными выше, в виду длительности сроков исполнения и фактического состояния объекта, который близок к физическому разрушению, на что указал истец в суде, продемонстрировав фотоматериалы.

Ссылка заявителя апелляционной жалобы на отсутствие возможности исполнения условий мирового соглашения в установленные сроки в виду действий третьих лиц отклоняется судом апелляционной инстанции, поскольку длительность постановки на кадастровый учет земельного участка, а также последующее заключение договоров с теплопоставляющей организацией не может служить надлежащим доказательством чужеродных притязаний и осуществления мероприятий, направленных на сохранение Объекта культурного наследия. Действия уполномоченных органов Региональной организацией не оспаривались, в суд с исками о понуждении к совершению указанных действий ответчик не обращался, доказательств иного не предоставлено. Доказательства намеренности действий уполномоченных органов не представлены.

Длительность периода утверждения проекта границ земельного участка, который в обязательном порядке предшествует этапу утверждения проекта зон охраны Объекта культурного наследия, также не может служить доказательством разумности и осмотрительности действий ответчика, а также предпринятия всех зависящих от ответчика мер.

Доводы относительно невозможности проведения работ по сохранению Объекта культурного наследия и связи с выявлением в границах его территории Объекта археологического наследия «Культурный слой г. Екатеринбург XVIII-начала XX вв.» противоречат фактическим обстоятельствам дела, поскольку мероприятия, проводимые в отношении культурного слоя не могут повлиять на ход работ по ремонту и реставрации Объекта культурного наследия.

С учетом установленных по делу обстоятельств, суд апелляционной



бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18 / пер. Пестеревский, д. 1 для организации выкупа или продажи указанного объекта с публичных торгов в порядке, установленном статьей 54 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 N 73-ФЗ.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 25 июля 2024 года исковое заявление принято к производству суда, предварительное судебное заседание назначено на 16 сентября 2024 года в 15:40.

16 сентября 2024 года путем электронной подачи документов через систему «Мой Арбитр» от ответчика поступило ходатайство об отложении предварительного судебного заседания.

Рассмотрев настоящее ходатайство, суд отказывает в его удовлетворении по следующим основаниям.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, суд полагает необходимым привлечь к участию в деле в порядке частей 1, 3 статьи 51 АПК РФ в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора Верх-Исетское районное отделение судебных приставов г. Екатеринбурга, Прокуратуру Свердловской области.

Определением от 16.09.2024 суд завершил рассмотрение всех вынесенных в предварительное заседание вопросов, с учетом мнения присутствующих в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, суд признал дело подготовленным к судебному разбирательству.

В материалы дела путем электронной подачи документов через систему «Мой Арбитр» 14.10.2024 от третьего лица Прокуратуры Свердловской области поступил отзыв.

В материалы дела путем электронной подачи документов через систему «Мой Арбитр» 15.10.2024 от ответчика поступил отзыв.

Дополнительные документы приобщены к материалам дела в порядке статьи 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель истца просит приобщить к материалам дела копии запросов и ответов, а также фотоматериалы. Дополнительные документы приобщены к материалам дела в порядке статьи 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В материалы дела путем электронной подачи документов через систему «Мой Арбитр» 11.11.2024 от истца поступили пояснения.

В материалы дела путем электронной подачи документов через систему «Мой Арбитр» 14.11.2024 от ответчика поступило ходатайство о привлечении к участию в деле третьих лиц.

В материалы дела путем электронной подачи документов через систему «Мой Арбитр» 15.11.2024 от Министерства по управлению государственным



00000000000000



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

620000, г. Екатеринбург, пер. Вокзальная Яковлева, стр. 1,
www.ekatereburg-arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg-arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург

30 января 2025 года

Дело № А60-39263/2024

Резолютивная часть решения объявлена 23 января 2025 года

Полный текст решения изготовлен 30 января 2025 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе председательствующего судьи А.В. Михеевой, при ведении протокола до перерыва в судебном заседании – помощником судьи Н.С. Дзюмаши, после перерыва – секретарем А.Л. Белавиным, рассмотрев в открытом судебном заседании дело №А60-39263/2024 по исковому заявлению Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (ИНН: 6671035429, ОГРН: 1169658019123) к Централлизованной религиозной организации «Региональное духовное управление мусульман Свердловской области в составе Центрального духовного управления мусульман России» (ИНН: 6661052672, ОГРН: 1046615600019) об изъятии бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия,

Третьи лица: Верх-Исетское районное отделение судебных приставов г. Екатеринбурга, Прокуратура Свердловской области, Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, при участии в судебном заседании

от истца: Алейкин Д.П., представитель по доверенности от 10.01.2022 (до и после перерыва в судебном заседании)

от ответчика: Суворова Э.Р., представитель по доверенности от 05.09.2024 (до и после перерыва в судебном заседании),

от третьего лица Прокуратуры Свердловской области – Боброва А.А., представитель по доверенности от 04.05.2024 (до и после перерыва в судебном заседании), от МУГИСО – Остапова М.И., представитель по доверенности от 01.10.2024 (до и после перерыва в судебном заседании).

Представителями лиц, участвующих в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском о признании к Централлизованной религиозной организации «Региональное духовное управление мусульман Свердловской области в составе Центрального духовного управления мусульман России» об изъятии



1245703104_13806799

3

мульством Свердловской области поступило ходатайство привлечении третьих лиц.

Рассмотрев заявления ходатайства о привлечении к участию в деле третьих лиц арбитражный суд приходит к следующему выводу.

Применительно к рассматриваемому спору таких обстоятельств в отношении сторон инвестиционного договора ИП Хаббуллина О.В., ООО «Березовский рудник» судом не установлено.

В материалы дела путем электронной подачи документов через систему «Мой Арбитр» 15.01.2025 от ТУ Росимущества поступил отзыв. Документы судом приобщены к материалам дела в порядке ст. 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании, состоявшемся 16.01.2025, объявлен перерыв до 23.01.2025.

В материалы дела путем электронной подачи документов через систему «Мой Арбитр» 22.01.2025 от МУГИСО поступил отзыв. Документы судом приобщены к материалам дела в порядке ст. 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

После перерыва судебное заседание продолжено в прежнем составе суда, произведена замена лица ведущего протокол на секретаря судебного заседания А.Л. Белевцева.

Представитель истца поддерживает заявленные исковые требования в полном объеме.

Представитель ответчика возражает относительно заявленных исковых требований по доводам, изложенным в отзыве.

Представители третьих лиц поддерживают ранее заявленные доводы.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, Объект недвижимости, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18/пер. Пестеревский, д. 1, является объектом культурного наследия регионального значения «Обшияк статского советника Ф.Д. Миллера» (далее - Объект культурного наследия).

Правительством Свердловской области от 08.07.1997г. вынесено постановление №564-п «О передаче в собственность Духовному Управлению мусульман Свердловской области здания по ул. Шейнкмана, 18».

05.10.2012г. за ответчиком зарегистрировано право собственности на спорный объект – здание (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации) литер А1, А1. Стеньга, сохранности – 25%, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18/пер. Пестеревский, 1 (свидетельство 66 АЕ 576129 с указанием документа-основания - решения



1245703104_13806799

4

арбитражного суда Свердловской области от 11.11.2011г. по делу №А60-25378/2011).

В едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) Объект культурного наследия зарегистрирован как «Жилый дом (объект, поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации. Степень сохранности - 25%)» с кадастровым номером 66-41-0301011-235, общей площадью 563,8 м. кв., находящийся в собственности Централизованной религиозной организации «Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России» (далее - Религиозная организация), в ЕГРН право собственности зарегистрировано 05.10.2012 за № 66-66-01/528/2012-248.

Вышеуказанный объект расположен на земельном участке площадью 1347 кв.м, с кадастровым номером 66-41-0301011-297, который предоставлен ответчику по договору аренды земельного участка № Т-182/0426 от 20.05.2020г.

Объект культурного наследия регионального значения «Обшияк статского советника Ф.Д. Миллера», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18/пер. Пестеревский, д. 1, принят на государственную охрану решением исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов от 18.02.1991 № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области» и включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) под номером 661710766860005.

Указом Губернатора Свердловской области от 16.10.2015 № 488-УГ «Об исполнительных органах государственной власти Свердловской области» полномочия в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с 20.02.2016 осуществляет Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее - Управление).

Согласно Положению об Управлении, утвержденному постановлением Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1216-ПП «Об учреждении должностей государственной гражданской службы Свердловской области в Управлении государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области и утверждении Положения, предельного лимита штатной численности Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области» (далее - Положение), на Управление возложены полномочия государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия Свердловской области.



выпадения и обрушения кирпичной кладки, трещины, пересекающие более пяти рядов кирпичной кладки на фасадах;

- зазоры между кровлей и уровнем стен, стропилами и уровнем стен;
- отслоения, вымывание и загрязнения окрасочного слоя, геометрические трещины, намокания и сплошные обрушения отделочного слоя, вандальные надписи, выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выпадения и обрушения кирпичной кладки на декоративных элементах;
- неисправная водосточная система;
- участки перекося, крена и отсутствия фрагментов забора;
- открытый грунт, складирование строительного мусора и растительность на территории объекта культурного наследия;
- в отношении внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов зафиксированы следующие дефекты:
 - сквозные отверстия, участки намокания, биопоражения и обрушения отделочного слоя, следы коррозии на сводчатом перекрытии эркера;
 - загрязнение, заплыленность, участки провалов и складирования строительного мусора на полах;
 - выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выпадения и обрушения кирпичной кладки, высолы и участки потемнения кирпича, сквозные трещины и вандальные надписи на стенах;
 - выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича на оконных откосах.

Указанные дефекты в совокупности не соответствуют условиям эксплуатации объекта культурного наследия (Методические рекомендации по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Министерства культуры Российской Федерации). Требуется проведение противоаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам - ремонтно-реставрационные работы.

Согласно акту о состоянии объекта культурного наследия от 20.11.2014, являющемуся неотъемлемой частью охранный обязательства от 15.01.2015, установлено неудовлетворительное состояние Объекта культурного наследия.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящим иском заявлением.

В силу положений статьи 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Обязанность собственника объекта культурного наследия осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии установлена положениями статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ.

Таким образом, наличие обязанности осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем



000000010101

В соответствии с пунктом 7 Положения Управление организует работу и осуществляет контроль за деятельностью подведомственного ему государственного бюджетного учреждения культуры Свердловской области «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» (далее - ГБУК СО НПЦ) в соответствии с действующим законодательством. Согласно пункту 9 Главы 2 Устава ГБУК СО НПЦ, утвержденного приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - МУГИСО) от 24.07.2013 № 1222 (в редакции приказа МУГИСО от 17.12.2015 № 3435, приказа Управления от 05.05.2016 № 51) (далее - Устав ГБУК СО НПЦ), предметом деятельности ГБУК СО НПЦ является обеспечение сохранения и использования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Согласно пункту 10 Главы 2 Устава ГБУК СО НПЦ, для обеспечения выполнения основного вида деятельности ГБУК СО НПЦ осуществляется, в том числе, работа по определению состояния объекта культурного наследия, в том числе мониторинг данных об объектах культурного наследия.

12.10.2023 уполномоченным должностным лицом Управления совместно с сотрудником ГБУК СО НПЦ проведен осмотр Объекта культурного наследия, по результатам которого составлен акт технического состояния объекта культурного наследия от 12.10.2023 (далее - АТС от 12.10.2023), в соответствии с которым установлено следующее:

- Объект культурного наследия находится в предаварийном или аварийном состоянии;
- в отношении внешних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов зафиксированы следующие дефекты:
 - открытый грунт в непосредственной близости к фасадам, загрязнения, отслоения, вымывание окрасочного слоя, геометрические трещины, участки намокания и обрушения отделочного слоя, выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича, вандальные надписи, сквозные трещины на фасадах, коррозия и деформация кровельного покрытия, кустарниковая растительность на крыше, загрязнения, отслоения, вымывания окрасочного слоя, геометрические трещины и участки обрушения отделочного слоя, выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича, вандальные надписи, намокания, биопоражения и обрушения отделочного слоя, в том числе до деревянной дражки, на декоративных элементах, неорганизованный водосбор с крыши - на конструктивных элементах внутреннего эркера;
 - открытый грунт, строительный и бытовой мусор, листва и растительность в непосредственной близости к фасадам;
 - отслоения, вымывания и загрязнения окрасочного слоя, геометрические трещины, намокания и сплошные обрушения отделочного слоя, вандальные надписи, выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания,



000000010101



культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Согласно статье 41 Федерального закона № 73-ФЗ под консервацией объекта культурного наследия понимаются научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, в том числе комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия, которому угрожаетстрое разрушение, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта культурного наследия и без изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

В соответствии со статьей 42 Федерального закона № 73-ФЗ под ремонтом объекта культурного наследия понимаются научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

В силу статьи 43 Федерального закона № 73-ФЗ под реставрацией объекта культурного наследия понимаются научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

Согласно пункту 1 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.09.2014 по делу № А60-26486/2014 по иску МУГИСО установлено, что объект культурного наследия находится в неудовлетворительном состоянии, содержание объекта культурного наследия в надлежащем состоянии не осуществлялось, работы по сохранению Памятника не проводились, на Религиозную организацию возложена обязанность исполнить обязательства в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в натуре в



000000010101

состоянии обусловлено фактом принадлежностью такого объекта лицу на праве собственности, при этом значительность самостоятельной ремонтно-реставрационных работ не может являться основанием для освобождения собственника объекта культурного наследия, включенного в реестр, от исполнения обязанности по его сохранению и содержанию.

Вместе с тем, для изъятия объекта культурного наследия действия либо бездействие собственника должны носить системный, длительный виновный характер, подтверждающие бесхозяйственное содержание объекта культурного наследия.

Преамбулой к Федеральному закону N 73-ФЗ установлено, что объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа Российской Федерации и являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия.

Согласно статье 4 Федерального закона N 73-ФЗ объекты культурного наследия федерального значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

На основании пункта 2 статьи 10 Федерального закона N 73-ФЗ меры по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия в Российской Федерации осуществляют органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, не наделенные функциями, не предусмотренными указанным Федеральным законом.

Исходя из положений пункта 1 статьи 33 Федерального закона N 73-ФЗ объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к его предмету охраны), нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и прелюбопытства других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Федерального закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, должны предусматривать консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Согласно пункту 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта



000000010101



	культурного наследия с положительным государственным историко-культурной экспертизой	культурного наследия
1.3	Получить технические условия и заключить договоры на подключение объекта культурного наследия к сетям с ресурсоснабжающими организациями	180 дней с даты утверждения мирового соглашения
1.4	Представить в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Свердловской области в сфере охраны объектов культурного наследия на согласование разработанную научно-проектную документацию, обосновывающую проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования), с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы для дальнейшего прохождения государственной экспертизы проектной документации в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации	До 01.07.2019
1.5	Обеспечить подачу документов в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Свердловской области в сфере охраны объектов культурного наследия для выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) и разрешения на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и дальнейшее получение таких разрешений	До 31.12.2019
1.6	Провести работы по сохранению объекта культурного наследия (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) на основании разрешений, предусмотренных подпунктом 1.5 пункта 1 настоящего мирового соглашения (включая сдачу отчетной документации, соответствующей установленным требованиям, и присмку работ при участии уполномоченного органа в сфере охраны объектов культурного наследия)	До 01.09.2021



00000001010

отношении Объекта культурного наследия (далее - Решение от 15.09.2014), а именно:

- провести работы по консервации объекта культурного наследия в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу;
 - получить в уполномоченном органе в сфере охраны объектов культурного наследия задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу;
 - представить в уполномоченный орган в сфере охраны объектов культурного наследия на согласование разработанную научно-проектную документацию в течение трех месяцев со дня вступления решения в законную силу;
 - получить в уполномоченном органе в сфере охраны объектов культурного наследия разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в течение четырех месяцев со дня вступления решения в законную силу;
 - провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с научно-проектной документацией, согласованной уполномоченным органом в сфере охраны объектов культурного наследия.
- В ходе исполнения судебного решения Управление и Региональная организация согласовали условия Мирового соглашения, которое было утверждено определением Арбитражного суда Свердловской области от 28.01.2019 по делу № А60-26486/2014. В соответствии с условиями Мирового соглашения:

Стороны договариваются о том, что по настоящему мировому соглашению Ответчик обязуется в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия (консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление для современного использования) в следующие сроки:

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1.1	Провести работы по консервации объекта культурного наследия (включая сдачу отчетной документации, соответствующей установленным требованиям, и присмку работ при участии уполномоченного органа в сфере охраны объектов культурного наследия)	До 01.09.2019
1.2	Представить на рассмотрение в уполномоченный исполнительный орган государственной власти Свердловской области в сфере охраны объектов культурного наследия проект зон охраны объекта	4 месяца с даты утверждения



00000001010



находящийся в аварийном состоянии объект культурного наследия расположен в непосредственной близости от МАОУ «Гимназия № 2» (г. Екатеринбург, пер. Пестеревский, д. 3), доступ на его территорию должным образом не ограничен, что влечет за собой опасность для здоровья и жизни граждан, в том числе несовершеннолетних детей.

Доводы ответчика относительно заключения ряда договоров инвестирования, на проектирование, подрядя, судом не могут быть приняты во внимание, ввиду того, что указанные договоры заключены в 2018 году, однако материалами дела подтверждается неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия, что позволяет суду прийти к выводу о том, что со стороны ответчика, как собственника объекта культурного наследия, имеет место длительное бездействие, носящее системный и виновный характер, подтверждающее бесхозяйственное содержание объекта культурного наследия, в результате которого объект разрушается, утрачивает свое историческое и культурное значение.

Более того, ответчиком не представлено в материалы дела и доказательств наличия финансовой возможности в разумные сроки исполнить принятые на себя охранные обязательства, с учетом выявленного состояния спорного объекта (ст. 9, 65 АПК РФ).

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

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

По смыслу приведенных положений, основанием для изъятия объекта недвижимости может являться лишь такое нарушение установленных законом требований, связанных с владением объектом культурного наследия, которые реально угрожают его сохранности и сохранению им своего значения.

В силу частей 2 и 3 статьи 44 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на участие в культурной жизни и пользование учреждениями культуры, на доступ к культурным ценностям. Каждый обязан заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры.

В соответствии с абзацем 1 пункта 1 статьи 54 Федерального закона № 73-ФЗ в случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего

2. Ответчик вправе выполнить обязательства в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в натуре в отношении объекта культурного наследия, предусмотренные пунктом 1 настоящего мирового соглашения, досрочно.

3. В случае невыполнения Ответчиком обязательств, указанных в пункте 1 настоящего мирового соглашения в установленных данным пунктом сроки, Истец имеет право:

3.1. Обратиться в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о выдаче исполнительного листа в целях принудительного исполнения указанных в пункте 1 настоящего мирового соглашения обязательств;

3.2. Обратиться в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением к Ответчику об изъятии объекта культурного наследия в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Ответчиком доказательств исполнения условий мирового соглашения, указанного в рамках дела № А60-26486/2014, в материалы дела не представлено, как и не предоставлено доказательств невозможности исполнения согласованных условий мирового соглашения с 2019 года.

Из материалов дела следует, что 12.10.2023 уполномоченным должностным лицом Управления совместно с сотрудником ГБУК СО НПЦ проведен осмотр Объекта культурного наследия, по результатам которого составлен акт технического состояния объектов культурного наследия от 12.10.2023 (далее - АТС от 12.10.2023), в соответствии с которым установлены:

дефекты в совокупности не соответствуют условиям эксплуатации объекта культурного наследия (Методические рекомендации по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Министерства культуры Российской Федерации). Требуется проведение противаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам - ремонтно-реставрационные работы.

Согласно акту о состоянии объекта культурного наследия от 20.11.2014, являющемуся неотъемлемой частью охранного обязательства от 15.01.2015, установлено неудовлетворительное состояние Объекта культурного наследия.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о неисполнении ответчиком судебного акта, а также неисполнении ответчиком обязанности по содержанию объекта культурного наследия.

Неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия подтверждается представленными в материалы дела документами, в том числе фотоматериалами, доказательства обратного отсутствуют (ст. 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из отчета третьего лица, Прокуратуры Свердловской области



000000010114



000000010114



значения, в суд с иском об изъятии у собственника бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, обращается соответствующий орган охраны объектов культурного наследия.

Согласно п. 6 ч. 6 ст. 11, Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ ("Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" в случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия либо собственник земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению объекта культурного наследия или совершает действия, угрожающие сохранности объекта культурного наследия и влекущие утрату им своего значения, искн об изъятии из собственности указанных лиц объекта культурного наследия либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

В соответствии с абз. 4 п. 1 ст. Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ в случае принятия судом решения об изъятии объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, у собственника, содержащего данный объект либо данный земельный участок ненадежным образом, по представлению федерального органа охраны объектов культурного наследия либо регионального органа охраны объектов культурного наследия соответствующий орган по управлению государственным или муниципальным имуществом выкупает указанный объект либо указанный земельный участок или организует их продажу с аукциона торгов.

Представленными в материалы дела документами подтверждается факт ненадлежащего содержания вышеуказанного объекта культурного наследия, памятник находится в неудовлетворительном состоянии.

Таким образом, ответчиком не выполняются условия охранного обязательства, что ведет к значительному ухудшению технического состояния спорного здания, влечет утрату его особенностей и значения как объекта культурного наследия, а также угрожает сохранности данного памятника и влечет полную физическую утрату объекта культурного наследия.

В нарушение требований статьи 65 АПК РФ ответчик не представил каких-либо объективных, достоверных и достаточных доказательств того, что ответчик, действуя добросовестно и разумно, предпринимал все зависящие от него меры, направленные на исполнение принятых на себя охранных обязательств по сохранению объекта культурного наследия, а также выполнял срочные противоаварийные мероприятия, восстановительные и



000000010101

реставрационные работы.

Ссылки ответчика на то, что выявление на территории объекта археологического наследия «Культурный слой г. Екатеринбург XVIII- начала XX», повлекло за собой необходимость проведения дополнительных мероприятий по исследованию, проектированию, что существенно отразилось на сроках исполнения мирового соглашения суд отклоняет, поскольку доказательств невозможности проведения работ, которые непосредственно не связаны с культурным слоем, ответчиком в материалы дела не представлено.

Ответчиком 27.02.2020г. в Управлении получено задание № 38-05-22/21 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия сроком до 01.09.2021г., при этом ни каких работ, как указывает истец и документально не опровергает ответчик, последним не произведено.

Направление в адрес истца 31.10.2024г. заявления о выдаче нового задания на проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия не свидетельствующее об исполнении ответчиком должным образом своих обязанностей по сохранению Объекта на протяжении длительного времени, поскольку заявление на получение указанного задания направлено только после предъявления исковых требований по настоящему спору, ранее, 27.02.2020 ответчик уже получал аналогичное задание со сроком действия до 01.09.2021г., которое исполнено не было.

Доводы ответчика относительно того, что им сделана часть работ, суд не принимает, поскольку охранные обязательства в том объеме, как установлено законом, ответчиком не исполнены, улучшения состояния спорного объекта либо его сохранение ответчиком документально не подтверждено (ст. 9 ст. 65 АПК РФ). Отсутствие финансирования не является основанием для освобождения ответчика от принятых им охранных обязательств.

Суд учитывает, что объект культурного наследия в течение длительного времени находится в неудовлетворительном состоянии, в отсутствие мер по сохранению со стороны ответчика, объект продолжает разрушаться, что может повлечь за собой утрату его культурно-исторического значения, а также полную физическую утрату.

Кроме того, спорный объект расположен в центральной части г. Екатеринбурга, доступ на его территорию должным образом не ограничен, что может повлечь за собой опасность для здоровья и жизни граждан, принимая во внимание, что в непосредственной близости расположена гимназия, в немются многочисленные жалобы граждан, в том числе уполномоченного по правам ребенка в Свердловской области.

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу о том, что материалами дела подтвержден факт невыполнения ответчиком охранных обязательств в отношении объекта культурного наследия «Объект статского советника Ф.Л. Миллера» длительное время, бесхозяйственное содержание объекта культурного наследия, что угрожает сохранности данного памятника и влечет полную физическую утрату объекта культурного наследия, угрозу



000000010101



ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Козьмодемьян, д. 105, г. Екатеринбург, 620144 тел. (343) 312-09-33, факс (343) 312-40-33 E-mail: info@gochob.ru
ИНН КИП 6670334266/010001

АКТ

технического состояния объекта культурного наследия, включенного
в Единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
и выявленного объекта культурного наследия¹

г. Екатеринбург

12.10.2023

Представитель(и) Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее – Орган охраны), в лице ведущего специалиста Талин Александровны Сергеевны

(должность, ФИО)

с участием:

представителя государственного бюджетного учреждения культуры Свердловской области «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» (далее – ГБУК СО НПЦ) главного специалиста отдела мониторинга ОКН Степановой Светланы Владимировны

(должность, наименование организации, ФИО)

составил(и) настоящий Акт в отношении объекта культурного наследия:

«**Объект статского советника Ф.Л. Миллера**»

(наименование в соответствии с правилами о регистрации объекта культурного наследия в Едином государственном реестре объектов культурного наследия)

1. Сведения об объекте культурного наследия

6	6	1	7	1	0	7	6	6	8	6	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

1.1. Категория историко-культурного значения²:

федеральная региональная местная (муниципальная)

¹ Подготавливается на основании базиса с подробным использованием рисунка.

² В случае, если объект культурного наследия не зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, администрация участвующего субъекта Российской Федерации имеет право обратиться в органы государственной власти Российской Федерации, администрации субъекта Российской Федерации с просьбой о принятии на государственную охрану.

³ Нужно отметить знаком «У».

1.2. Тип⁴:

здание сооружение помещение произведение ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства

1.3. Местонахождение (адрес) по данным органов технической инвентаризации:

Свердловская область
(субъект Российской Федерации)
г. Екатеринбург
(населенный пункт)
улица Шейкмана д. 18 корп./стр. пом./кв.

1.4. Правообладатель(и)⁵:

Собственник: Централизованная религиозная организация «Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в составе Центрального Духовного Управления мусульман России» (ИНН 6661052672, ОГРН 1046615600019).

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица; ИНН; ОГРН; ФИО индивидуального предпринимателя; ФИО физического лица)

2. Техническое состояние

В результате визуального осмотра объекта культурного наследия представителем Органа охраны установлено, что:

2.1. Общее состояние (характеристика перепланировки в помещениях, история его видоизменений, проведенные перепланировки в помещениях, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее):

«Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия», утвержденный и введенного в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 № 665-ст, состояние объекта культурного наследия оценивается как «**предварительное или аварийное**» (существующие повреждения свидетельствуют непригодности конструкции к эксплуатации, об опасности их обрушения и опасности пребывания людей в зоне расположения конструкций).

Усадьба, на территории которой был построен каменный особняк, возникла в первой трети XIX века, принадлежала екатеринбургскому помещику Я.А. Афанасьеву. В середине – второй половине XIX века усадьбой владел

⁴ Нужно отметить знаком «У».

⁵ Если установов(и).

И.И. Гель, в конце 1880-х годов владельцем усадьбы был статский советник Ф.Л. Миллер. Дом построен в 1845–1855 годах, первоначально имел классицистическое решение фасадов. Автор проекта – архитектор А.И. Падучев. В 1870-х годах уличный фасад приобрел эклектический вид. Двухэтажное Г-образное в плане здание поставлено с отступом от красной линии улицы Шейкмана.

В рамках составления данного акта технического состояния объекта культурного наследия проведен осмотр внешних архитектурно-конструктивных элементов со стороны восточного, южного, западного правого и северного левого фасадов. Осмотр западного левого и северного правого фасадов не проведен из-за наличия высокого забора. Осмотр внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов затруднен из-за аварийного состояния здания. Оценка состояния объекта культурного наследия основана на осмотре элементов, находящихся в свободном и безопасном доступе.

Пристрой:

состояние аварийное или предаварийное.

К правой части южного фасада примыкает пятигранный двухэтажный эркер (фото № 1, 13-19).

Оконные проемы в уровне второго этажа эркера закрыты деревянными панелями и заколочены досками (фото № 13, 14, 16).

В уровне первого этажа эркера имеются арочные проемы, через которые осуществляется доступ в помещение эркера (фото № 17). Проем со стороны южной грани эркера заложено кирпичом (фото № 17). Проем со стороны юго-западной грани эркера закрыт листом из металлопрофиля (фото № 17). Проем со стороны западной грани эркера находится в открытом состоянии (фото № 18). Требуется проведение консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.

Цоколь эркера не выражен.

Отметки отсутствуют. Наблюдается открытый грунт в непосредственной близости к фасадам. Требуется проведение инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.

Стены эркера кирпичные, оштукатурены и окрашены (фото № 1, 13-19). Зафиксированы загрязнения, отслоения, вымывания окрасочного слоя, геометрические трещины, участки намокания и обрушения отделочного слоя, выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича, вандальные надписи повсеместно, сквозные трещины со стороны восточной и западной граней (фото № 14, 15, 18). Требуется проведение противоаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.

Крыша эркера скатная, кровля металлическая (фото № 1). На просматриваемой с юго-востока части зафиксированы коррозия и деформация кровельного покрытия, кустарниковая растительность на крыше. Требуется проведение

инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.

Декоративное убранство эркера включает профилированные обрамления арочных проемов, междуэтажный, подоконный и венчающий профилированный карниз, подоконные филенки и карниз вышесного типа (фото № 1, 13-19). Декоративные элементы оштукатурены и окрашены. Зафиксированы загрязнения, отслоения, вымывания окрасочного слоя, геометрические трещины и участки обрушения отделочного слоя, выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича, вандальные надписи повсеместно, намокания, биопоражения и обрушения отделочного слоя, в том числе до деревянной дражки, на карнизе вышесного типа (фото № 14, 16). Требуется проведение противоаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.

Бодосброс с крыши не организован.

Наружные окна:

отсутствуют.

Оконные проемы со стороны улицы закрыты панелями из листов металлопрофиля, деревянными панелями, заколочены досками, прикрыты деревянными досками, заложены кирпичом (фото № 1-13, 19-28). На листах и панелях наблюдаются вандальные надписи и загрязнения.

По данному приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 25.06.2019 № 340 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейкмана, д. 18, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в состав предмета охраны объекта культурного наследия входят исторические рисунки (крыльцо, лестницы, двери, козырьки, навесы):

Входные группы (крыльцо, лестницы, двери, козырьки, навесы):

определить расположение и состояние исторических входных групп не представляется возможным из-за аварийного состояния здания.

В настоящее время доступ во внутренние помещения осуществляется через открытый оконный проем в уровне первого этажа со стороны южного фасада (фото № 20). Требуется проведение консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 25.06.2019 № 340:

охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия не установлено;

границы территории объекта культурного наследия, режим использования данной территории утверждены приказом Управления

<p>оценить состояние в полной мере не представляется возможным из-за труднодоступности точек восприятия фотофиксации. На просматриваемой части состояние удовлетворительно.</p> <p>Крыша скатная, кровля металлическая (фото № 1, 2). Зафиксированы зазоры между кровлей и уровнем стен, что способствует попаданию осадков, проникновению птиц и нарушению теплового контура здания (фото № 3, 5, 10, 11, 13, 14, 16, 19, 21, 24, 25, 27, 28, 30). Требуется проведение инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.</p> <p>По данным приказа Государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 25.06.2019 № 340 «Об утверждении предмета охраны культурного наследия регионального значения «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», крыша многоскатная, тип покрытия кровли – фальцевое покрытие из кровельного железа.</p> <p>Стропила и обрешетка деревянные (фото № 34, 36, 37, 40, 41). Зафиксированы зазоры между стропилами и уровнем стен, что способствует попаданию осадков, проникновению птиц и нарушению теплового контура здания. Требуется проведение инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы;</p> <p>д) главы, шатры, их конструкции и покрытия:</p> <p>д) отсутствуют.</p> <p>е) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее):</p> <p>Состояние неудовлетворительно.</p> <p>Восточный фасад имеет трехчастную композицию с центральным ризалитом на семь оконных осей (фото № 2-12). Южный фасад имеет ассиметричную композицию с объемом пятигранного двухэтажного зрера (фото № 13-23). Северный фасад имеет ассиметричную композицию с лестничным объемом со ступенчатым верхом стены (фото № 27-30). Декоративное убранство фасадов включает венчающий карниз, фриз, тяги, различные виды наличников и сайдириков, лопатки, филеятные пилястры дорического ордера и различные виды лепного декора. Декоративные элементы оштукатурены и окрашены с выделением белым колером. Зафиксированы отслоения, вымывания и загрязнение окрасочного слоя, геометрические трещины, намывания и сплошные обрушения отделочного слоя, вандальные надписи, выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выладения и обрушения кирпичной кладки, трещины, пересекающие более пяти рядов кирпичной кладки повсеместно. Требуется проведение противаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы;</p>	<p>государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 08.04.2020 № 273;</p> <p>зоны охраны объекта культурного наследия, требования к градостроительным регламентам утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 15.10.2021 № 350.</p> <p>2.2. Визуальное состояние архитектурно-конструктивных элементов объекта, являющегося зданием (сооружением):</p> <p>а) фундаменты:</p> <p>по данным технического паспорта Свердловского БТИ от 26.08.1988 года, фундамент бутовый ленточный. Инженерно-техническое обследование в рамках составления данного акта технического состояния объекта культурного наследия не проводилось.</p> <p>По данным технического паспорта Свердловского БТИ от 26.08.1988 года и по данным приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 25.06.2019 № 340 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в здании имеется подвал. При визуальном осмотре подвал не обнаружен. Оценить состояние не представляется возможным;</p> <p>б) цоколи и отмстки:</p> <p>цоколь не выражен.</p> <p>Отмстка отсутствует. Повсеместно наблюдается открытый грунт, строительный и бытовой мусор, листва и растительность в непосредственной близости к фасадам (фото № 9, 10, 12, 15, 18, 20-24, 26, 29), что в совокупности способствует переувлажнению конструкций здания, попаданию верховых и талых вод, ведет к промоканию, промерзанию и дальнейшему разрушению фундамента здания. Требуется проведение инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы;</p> <p>в) стены:</p> <p>состояние предаварийное или аварийное.</p> <p>Стены кирпичные, отделка фасадов – гладкая штукатурка с окраской светлым колером (фото № 1-30). Зафиксированы отслоения, вымывания и загрязнения окрасочного слоя, геометрические трещины, намывания и сплошные обрушения отделочного слоя, вандальные надписи, выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выладения и обрушения кирпичной кладки, трещины, пересекающие более пяти рядов кирпичной кладки, повсеместно. Требуется проведение противаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы;</p> <p>г) крыша (стропила, обрешетка, кровля):</p>
---	---



<p>ж) элементы водоотведения (водостоки, воронки, трубы, сливы, дренажи): состояние неудовлетворительное.</p> <p>По периметру здания имеются нефункционирующие металлические водосточные желоба, воронки, трубы и отметы (фото № 1-4, 6, 10-16, 21, 23-27, 30). Требуется проведение инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.</p> <p>2.3. Внутренние архитектурно-конструктивные и декоративные элементы: перекрытия, полы, потолки, стены, связи, столбы, колонны, двери и окна, лестницы, лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы, системы инженерного обеспечения (отопление, водопровод, канализация), подъемные механизмы (лифты, эскалаторы):</p> <p>перекрытия: в основном объеме междуэтажные и чердачные перекрытия отсутствуют. Сведения о надподвальных перекрытиях отсутствуют. Инженерно-техническое обследование в рамках составления данного акта технического состояния объекта культурного наследия не проводилось.</p> <p>В помещении № 1 имеется сводчатое перекрытие, оштукатурено и окрашено, состояние предаварийное или аварийное (фото № 33). Зафиксированы сквозные отверстия, участки намокания, биопоражения и обрушения отделочного слоя, следы коррозии. Требуется проведение противаварийных мероприятий, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.</p> <p>Полы: состояние неудовлетворительное.</p> <p>Полы земляные (фото № 31, 34, 35, 37, 39, 41). Зафиксированы загрязнения, запыленность, участки провалов и складирования строительного мусора. Требуется проведение инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.</p> <p>Потолки: отсутствуют.</p> <p>Стены: состояние предаварийное или аварийное.</p> <p>Стены кирпичные с различными видами кирпичных перемычек, имеются участки оштукатуривания (фото № 31-42). Зафиксированы выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выладевания и обрушения кирпичной кладки, высолы и участки потемнения кирпича повсеместно, сквозные трещины и впадинные надписи в помещении № 1 (фото № 32). Требуется проведение противаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.</p> <p>Внутренние двери: отсутствуют.</p> <p>Проемы прямоугольной и арочной форм (фото № 34, 35, 39, 41). Дверные заполнения отсутствуют.</p> <p>Внутренние окна:</p>
--

<p>отсутствуют.</p> <p>Оконные проемы прямоугольной формы и с арочными завершениями (фото № 31-34, 37, 39-42). Оконные заполнения отсутствуют.</p> <p>Оконные откосы кирпичные (фото № 31-34, 37, 39-42). Зафиксированы выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича. Требуется проведение инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.</p> <p>Внутренние лестницы: отсутствуют.</p> <p>Лепные, скульптурные и прочие декоративные элементы: отсутствуют.</p> <p>По данным приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 25.06.2019 № 340 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Д. Миллера», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в состав предмета охраны объекта культурного наследия входят все виды декоративного убранства интерьеров. При визуальном осмотре декоративные элементы не выявлены.</p> <p>Теплоснабжение, отопительные приборы: отсутствуют.</p> <p>Водоснабжение техническое, питьевое: отсутствуют.</p> <p>Канализация: отсутствуют.</p> <p>Электрооснабжение, электроарматура: отсутствуют.</p> <p>Специальные инженерные системы: отсутствуют.</p> <p>Вентиляция: естественная.</p> <p>Слаботочные системы: отсутствуют.</p> <p>Подъемные механизмы: отсутствуют.</p> <p>2.4. Живопись (монументальная и станковая): отсутствуют.</p> <p>2.5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и прочее): отсутствуют.</p> <p>2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограды и ворота, составные территории: состояние неудовлетворительное.</p>
--

Со стороны востока проходит тротуар и автодорога (фото № 1, 2). Территория объекта культурного наследия огорожена бетонными и металлическими заборами, на которых наблюдаются вандальные надписи (фото № 1, 2, 10, 13, 14, 19, 21, 24, 27). Наблюдаются участки перекоса, крена и отсутствия фрагментов забора, что обеспечивает небезопасный доступ к аварийным конструкциям здания. Дворовая территория не заасфальтирована, наблюдаются открытый грунт, складирование строительного мусора и растительность на территории объекта культурного наследия (фото № 9, 12, 13, 15, 20-24, 29). Требуется проведение ремонтно-реставрационных работ.

2.7. Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия (наличие или отсутствие, материал, способ крепления, состояние, место расположения):

информационная надпись, соответствующая требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2019 № 1178, отсутствует.

2.8. Обеспечение доступа инвалидов и маломобильных групп населения к объекту культурного наследия (наличие или отсутствие, способ обеспечения доступа):

имеется всесторонний визуальный обзор объекта культурного наследия. Другие меры, предусмотренные приказом Минкультуры России от 20.11.2015 № 2834, отсутствуют.

Ранее был составлен акт мониторинга объекта культурного наследия (памятника) от 28.01.2021 года. В рамках сравнения материалов фотофиксации к акту мониторинга объекта культурного наследия (памятника) от 28.01.2021 года значительных изменений в состоянии внешних архитектурно-конструктивных элементов объекта культурного наследия не выявлено. Оценить изменения в состоянии внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов не представляется возможным из-за отсутствия материалов фотофиксации к акту мониторинга объекта культурного наследия (памятника) от 28.01.2021 года.

На основании визуального осмотра и согласно акту технического состояния объекта культурного наследия от 12.10.2023 года в отношении внешних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов зафиксированы следующие дефекты:

- открытый грунт в непосредственной близости к фасадам, загрязнение, отслоения, вымывания окрасочного слоя, геометрические трещины, участки намочания и обрушения отделочного слоя, выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича, вандальные надписи, сквозные трещины на фасадах, коррозия и деформация кровельного покрытия, кустарниковая растительность на крыше, загрязнение, отслоения, вымывания окрасочного слоя, геометрические трещины и участки обрушения отделочного слоя, выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича, вандальные надписи, намочания, биопоражения и обрушения отделочного слоя, в том числе до деревянной дражки,

на декоративных элементах, неорганизованный водосбор с крыши – на конструкциях пятигранного эркера;

- открытый грунт, строительный и бытовой мусор, листья и растительность в непосредственной близости к фасадам;

- отслоения, вымывания и загрязнения окрасочного слоя, геометрические трещины, намочания и сплошные обрушения отделочного слоя, вандальные надписи, выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выпадения и обрушения кирпичной кладки, трещины, перескакивающие более пяти рядов кирпичной кладки на фасадах;

- зазоры между кровлей и уровнем стен, стропилами и уровнем стен;

- отслоения, вымывания и загрязнения окрасочного слоя, геометрические трещины, намочания и сплошные обрушения отделочного слоя, вандальные надписи, выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выпадения и обрушения кирпичной кладки на декоративных элементах;

- неисправная водосточная система;

- участки перекоса, крена и отсутствия фрагментов забора;

- открытый грунт, складирование строительного мусора и растительность на территории объекта культурного наследия.

В отношении внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов зафиксированы следующие дефекты:

- сквозные отверстия, участки намочания, биопоражения и обрушения отделочного слоя, следы коррозии на сводчатом перекрытии эркера;

- загрязнения, запыленность, участки провалов и складирования строительного мусора на полах;

- выветривания раствора из швов кирпичной кладки, выкрашивания, выпадения и обрушения кирпичной кладки, высолы и участки потемнения кирпича, сквозные трещины и вандальные надписи на стенах;

- выветривания раствора из швов кирпичной кладки и выкрашивания кирпича на оконных откосах.

Указанные дефекты в совокупности не соответствуют условиям эксплуатации объекта культурного наследия (Методические рекомендации по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Министерства культуры Российской Федерации). Требуется проведение противоаварийных мероприятий, консервационных работ, инженерно-технического обследования, по его результатам – ремонтно-реставрационные работы.

3. Особые условия

3.1. Переоформление Акта технического состояния объекта культурного наследия допускается после завершения научно-исследовательских и изыскательских работ по сохранению объекта культурного наследия.

3.2. Акт технического состояния объекта культурного наследия подлежит обязательному переоформлению после завершения полного



комплекс работ, предусмотренных проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия.

4. Состав (перечень) работ по сохранению объекта культурного наследия и его территории⁶

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	2	3	4
1.	Получение в Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	до 01.07.2019	в соответствии с определением Арбитражного суда Свердловской области от 24.01.2019 по делу № А60-61052/2017 (вст. в з/с 24.02.2019)
2.	Научно-исследовательские и изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия	до 01.07.2019	в соответствии с определением Арбитражного суда Свердловской области от 24.01.2019 по делу № А60-61052/2017 (вст. в з/с 24.02.2019)
3.	Проектные работы по сохранению объекта культурного наследия	до 01.07.2019	в соответствии с определением Арбитражного суда Свердловской области от 24.01.2019 по делу № А60-61052/2017 (вст. в з/с 24.02.2019)
4.	Производственные работы по сохранению объекта культурного наследия, в том числе демонтаж	до 01.09.2021	в соответствии с определением Арбитражного суда Свердловской области

⁶ Заключено в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 47.2, статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	2	3	4
1.	инженерного оборудования и рекламные конструкции, расположенных на объекте культурного наследия	до 01.09.2019	от 24.01.2019 по делу № А60-61052/2017 (вст. в з/с 24.02.2019)
5.	Противоаварийные работы ⁷	до 01.09.2019	в соответствии с определением Арбитражного суда Свердловской области от 24.01.2019 по делу № А60-61052/2017 (вст. в з/с 24.02.2019)
6.	Консервационные работы ⁸	до 01.09.2019	в соответствии с определением Арбитражного суда Свердловской области от 24.01.2019 по делу № А60-61052/2017 (вст. в з/с 24.02.2019)
7.	Содержание, использование и поддержание объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии	постоянно	рекомендуются к исполнению Методические рекомендации по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (письмо Министерства культуры РФ от 22.02.2017 № 45-

⁷ В случае, если объект культурного наследия находится в аварийном или руинированном состоянии – в разделе 4 Акта включаются необходимые и производные противоаварийные работы отдельной строкой «Противоаварийные работы».

⁸ В случае, если объект культурного наследия находится в аварийном или руинированном состоянии – в разделе 4 Акта включаются необходимые и производные консервационные работы отдельной строкой «Консервационные работы».



№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разработаемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1	2	3	4
			01.1-39-НМ)

5. Уstanовка информационных надписей и обозначений на объектах культурного наследия⁴

Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан обеспечить установку информационных надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия, и их согласование с Органом охраны в соответствии с требованиями статьи 27 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2019 № 1178 «Об утверждении правил установки информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) Российской Федерации, содержания этих информационных надписей и обозначений, на основании которых осуществляется такая установка» в течение 6 (шести) месяцев с даты получения Акта технического состояния объекта культурного наследия.

⁴ В случае, если на момент составления Акта отсутствуют информационные надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, раздел 5 исключается в Акт.

- Приложение: 1. Фрагмент Публичной кадастровой карты (<https://roskadast.ru>) – на 1 л. в 1 экз.;
2. План участка. Схема фотофиксации – на 1 л. в 1 экз.;
3. План 1-го этажа. Схема фотофиксации – на 1 л. в 1 экз.;
4. План 2-го этажа по состоянию на 2001 год – на 1 л. в 1 экз.;
5. Материалы фотофиксации – на 22 л. в 1 экз.

Представитель(и) Органа охраны:
ведущий специалист _____ М.П. _____ А.С. Таллис
(подпись) (инициалы, Фамилия)

Участники:
главный специалист отдела мониторинга ОКН _____ С.В. Степанкина
(подпись) (инициалы, Фамилия)

Представитель собственника или иного
законного владельца объекта
культурного наследия: _____
(подпись) (инициалы, Фамилия)

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 1
 Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
 «Объект статского советника Ф.Л. Миллера»

Фрагмент Публичной кадастровой карты (<https://rosstat.gov.ru>)



Условные обозначения:
 ○ – рассматриваемый объект культурного наследия

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 2
 Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
 «Объект статского советника Ф.Л. Миллера»

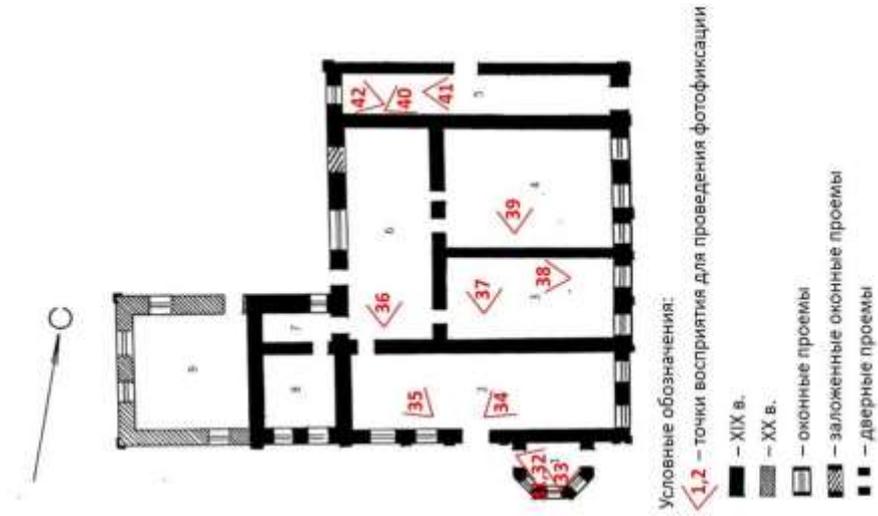
План участка. Схема фотофиксации



Условные обозначения:
 <1> – точки для проведения фотофиксации

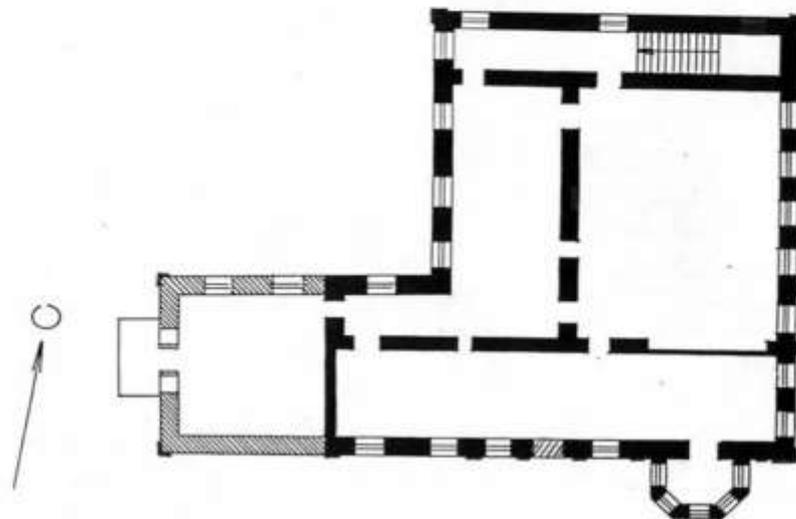
Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 3
 Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейкмана, д. 18
 «Объект статского советника Ф.Л. Миллера»

План 1-го этажа. Схема фотофиксации



Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 4
 Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейкмана, д. 18
 «Объект статского советника Ф.Л. Миллера»

План 2-го этажа по состоянию на 2001 год





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
«Объект статского советника Ф.Л. Миллера»

Материалы фотофиксации



Фото № 1. Общий вид с юго-востока. Дата съемки – 12.10.2023 года

19

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
«Объект статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 2. Вид на восточный фасад. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 3. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

20

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российской Федерации, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкманн, д. 18
«Объект статского сопетника Ф.Л. Миллера»



Фото № 4. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 5. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российской Федерации, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкманн, д. 18
«Объект статского сопетника Ф.Л. Миллера»



Фото № 6. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 7. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
 Российской Федерации, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкманн, д. 18
 «Объект статского назначения Ф.Л. Миллеров»



Фото № 8. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 9. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

23

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
 Российской Федерации, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкманн, д. 18
 «Объект статского назначения Ф.Л. Миллеров»



Фото № 10. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 11. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

24



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 12. Фрагмент восточного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 13. Вид на южный фасад. Дата съемки – 12.10.2023 года

25

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 14. Фрагмент южного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 15. Фрагмент южного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

26

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкман, д. 18
«Община статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 15. Фрагмент южного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 17. Фрагмент южного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкман, д. 18
«Община статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 18. Фрагмент южного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 19. Фрагмент южного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
«Объединение статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 20. Фрагмент кожаного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 21. Фрагмент кожаного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

29

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
«Объединение статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 22. Фрагмент кожаного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 23. Фрагмент кожаного фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

30

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
 Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
 «Объект статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 24. Вид на западный правый фасад. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 25. Фрагмент западного правого фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

31

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
 Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
 «Объект статского советника Ф.Л. Миллера»



Фото № 26. Фрагмент западного правого фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 27. Вид на северный левый фасад. Дата съемки – 12.10.2023 года

32

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкманн, д. 18
«Объект статского свидетельства Ф.Л. Миллерас»



Фото № 28. Фрагмент северного левого фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 29. Фрагмент северного левого фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкманн, д. 18
«Объект статского свидетельства Ф.Л. Миллерас»



Фото № 30. Фрагмент северного левого фасада. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 31. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 1. Дата съемки – 12.10.2023 года

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейкманна, д. 18
«Общественное статское совещание Ф.Л. Миллера»



12.10.2023

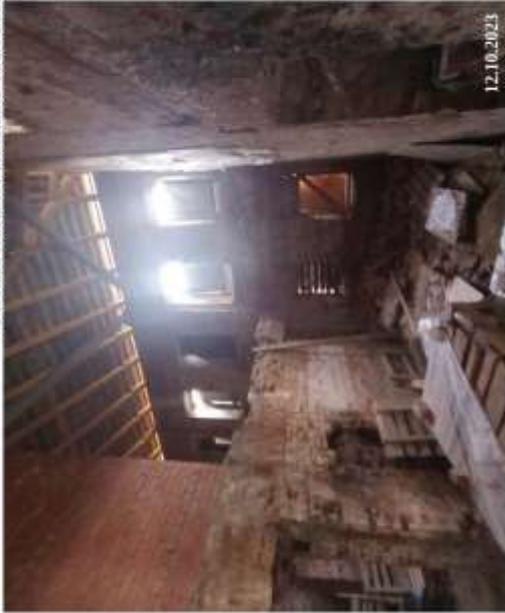
Фото № 32. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 1. Дата съемки – 12.10.2023 года



12.10.2023

Фото № 33. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 1. Дата съемки – 12.10.2023 года

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейкманна, д. 18
«Общественное статское совещание Ф.Л. Миллера»



12.10.2023

Фото № 34. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 2. Дата съемки – 12.10.2023 года



12.10.2023

Фото № 35. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 2. Дата съемки – 12.10.2023 года



Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнманна, д. 18
«Объект статского советника Ф.Л. Миллерова»



Фото № 36. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 6. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 37. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 3. Дата съемки – 12.10.2023 года

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнманна, д. 18
«Объект статского советника Ф.Л. Миллерова»



Фото № 38. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 3. Дата съемки – 12.10.2023 года



Фото № 39. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 4. Дата съемки – 12.10.2023 года



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
«Объект статского сопестника Ф.Л. Миллера»



12.10.2023
Фото № 42. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 5. Дата съемки – 12.10.2023 года

40

Приложение к акту технического состояния от 12.10.2023 № 5
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18
«Объект статского сопестника Ф.Л. Миллера»



12.10.2023

Фото № 40. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 5. Дата съемки – 12.10.2023 года



12.10.2023

Фото № 41. 1-й этаж. Фрагмент интерьера помещения № 5. Дата съемки – 12.10.2023 года

39

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

Регистрационный номер: 661710766860005

Наименование объекта: Особняк стетского советника Ф.Л. Маллера

Время возникновения или дата создания объекта: Среда XIX в.

Местонахождение объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 18

Категория историко-культурного значения: Регионального значения

Вид объекта культурного наследия: Памятник

Является объектом археологического наследия: Нет

Сведения о владении памятника в составе ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав:



Изображение

Сведения отсутствуют

Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр

Решение Свердловского областного Совета народных депутатов
 Номер документа: 75
 Дата документа: 18-02-1991

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области об утверждении границ территории объекта культурного наследия
 Номер документа: 273
 Дата документа: 08-04-2020

Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия

Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной охраны) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограниченной использованием леса и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области об установлении зон охраны объекта культурного наследия в утвержденных требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон
 Номер документа: 103
 Дата документа: 24-02-2025

Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия



Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия)

Сведения отсутствуют

Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия

Сведения отсутствуют

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия

Номер документа: 340
Дата документа: 25.06.2019

Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области



05-03-2025

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО собственника объекта культурного наследия областного значения

г. Екатеринбург

15 января 2015 года

Особник статского советника Ф.Л. Миллера

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18

(Решение Свердловского облисполкома от 18.02.1991 № 75)

Духовное Управление мусульман Свердловской области (Екатеринбургский Муфтият) в составе Центрального Духовного Управления мусульман России и Европейских стран СНГ (далее – Собственник) в лице председателя Мамлеева Рахыля Донатовича, действующего на основании Устава, выдает настоящее охранное обязательство (далее – обязательство) уполномоченному государственному органу в области охраны объектов культурного наследия – Министерству по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство), в лице заместителя Министра Ниханорова Константина Александровича, действующего на основании положения о Министерстве и приказа Министерства от 17.12.2014 № 5240 «О наделении правом рассмотрения и подписи документов Заместителя Министра по управлению государственным имуществом Свердловской области К.А. Ниханорова».

Министерство и Собственник в своих действиях руководствуются законодательством и нормативными правовыми актами в области охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а именно:

- Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Законом Свердловской области от 21 июня 2004 года № 12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области».

I. Общие положения

1. Собственник обеспечивает сохранность объекта культурного наследия областного значения (памятника истории и культуры) «Особник статского советника Ф.Л. Миллера», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18, и несёт установленную действующим законодательством ответственность за несоблюдение требований законодательства об объектах культурного наследия, допущение повреждения, разрушения, уничтожения, изменения внешнего облика и интерьеров памятника в соответствии с его особенностями, нарушение условий его сохранения и использования.

2. Особенности памятника, являющиеся предметом охраны, определяются в паспорте объекта культурного наследия, а также содержится в его учётном деле в соответствии с Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

На день оформления обязательства особенностями памятника, подлежащими обязательному сохранению, являются:

- объёмно-пространственное решение двухэтажного здания с подвалом Г-образной конфигурации в плане на середине XIX века;

- фабрику и расположение капитальных стен;

- материалы здания: бутовый фундамент, кирпичные стены, гранитные плиты венчающего карниза;

- архитектурное решение фасадов, в том числе: трехчастная композиция восточного фасада на семь оконных осей, асимметричная композиция южного фасада с двухэтажным объёмом эркера;

- все виды декоративного убранства фасадов: венчающий карниз, фриз, тяги, все виды наличников, сандачиков; все виды лепного декора;

- все виды первоначальных наружных и внутренних проёмов: местоположение, форма, количество, размеры;

- рисунок и цвет оконных заполнения – исторические;

- все виды декоративного убранства интерьеров;

- сводчатое перекрытие эркера;

- отделка фасадов гладкой штукатуркой;

- окраска фасадов светлым колером, окраска элементов декоративного убранства фасадов белым колером.

Состав предмета охраны может быть дополнен по результатам мониторинга состояния памятника, в том числе после проведения ремонтно-реставрационных работ на памятнике.

3. Территория памятника (земля историко-культурного назначения) в настоящем обязательстве не определяется.

4. Охранное обязательство вступает в силу с момента государственной регистрации права собственности.

5. Условия использования, содержания и сохранения памятника истории и культуры, предусмотренные настоящим охранным обязательством, установлены с учетом требований действующего законодательства об объектах культурного наследия в зависимости от вида объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния и функционального назначения.

6. Сведения о физическом состоянии памятника фиксируются в Акте о состоянии объекта культурного наследия областного значения, являющемся неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства.

II. Условия содержания и использования памятника

1. Собственник самостоятельно обеспечивает содержание памятника и всего связанного с ним имущества в надлежащем состоянии в соответствии с санитарными, противопожарными и техническими нормами и требованиями, предусмотренными действующим законодательством. При этом не допускается ухудшение состояния или снижение предмета охраны. Санитарные, противопожарные и иные требования упомянутых надзорных органов соблюдаются Собственником в части, не противоречащей интересам сохранности памятника истории и культуры в условиях его использования, действующему законодательству, а также настоящему охранному

обязательству. При возникновении противоречий между требованиями к сохранению памятника истории и культуры и требованиями упомянутых надзорных органов Собственник письменно уведомляет Министерство о данных обстоятельствах.

2. При осуществлении пользования памятником Собственник обязан:

1) соблюдать требования действующего законодательства об объектах культурного наследия;

2) использовать памятник в соответствии с его целевым назначением с обязательным выполнением следующих требований:

- обеспечение неизменности облика и интерьера памятника в соответствии с его особенностями, являющимися предметом охраны;

- согласование с Министерством осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелкоразливных, хозяйственных и иных работ на территории памятника;

- обеспечение режима благоустройства и содержания земель историко-культурного назначения;

- обеспечение доступа в памятник иных лиц, условия которого устанавливаются Собственником по согласованию с Министерством;

3) не использовать памятник и прилегающую территорию:

- под складами и производствами взрывчатых и отравляющих материалов;

- под складами и производствами материалов, загрязняющих интерьеры памятника, его фасады и территорию;

- под производства и лабораторий, связанные с неблагоприятным для памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

4) обеспечивать охрану памятника с целью пресечения действий третьих лиц, причиняющих или создающих угрозу причинения ему вреда;

5) обеспечивать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, беспрепятственный доступ в памятник представителям Министерства для осуществления обследования и контроля за соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия;

6) выполнять предписания Министерства в установленные в них сроки;

7) письменно уведомлять Министерство обо всех сделках, связанных с распоряжением памятником;

8) незамедлительно известить Министерство о любом повреждении, аварии или ином обстоятельстве, причиняющем вред памятнику либо угрожающем причинением ему вреда, а также обо всех нарушениях действующего законодательства об объектах культурного наследия;

9) безоплатно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения памятника;

10) обеспечивать страхование памятника истории и культуры от рисков гибели и повреждения и установленном действующим законодательством порядке.

3. В целях обеспечения сохранности памятника Собственник осуществляет проведение за счет собственных средств работ, предусмотренных статьями 40-44 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – работы по сохранению памятника истории и культуры) в соответствии с заданиями для проведения Министерством, оформленными в соответствии с действующим законодательством.



4. Работы по сохранению памятника, проведение которых возлагается на Собственника, а также сроки их проведения отражаются в Перечне работ по сохранению объекта культурного наследия областного значения, являющегося неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства.

5. Собственнику запрещается:

- приносить к памятнику сооружения и объемы;
- устанавливать рекламные носители на памятниках и перед его фасадами;
- самостоятельно устанавливать информационные носители на памятнике и перед его фасадами;
- размещать инженерное оборудование и коммуникации на фасадах, самовольно устанавливать дополнительные ограждения на памятнике или прилегающей территории;
- самовольно изменять количество, размер и форму исторических проемов в стенах фасадов, самовольно закладывать проемы, пробивать новые проемы в стенах исторических фасадов;
- самовольно изменять конструкцию и рисунок оконных и дверных (наружных) блоков, их цвет;
- изменять вид отделки и цвет фасадов;
- самовольно изменять планировку в пределах капитальных стен;
- использовать прилегающую территорию для строительства и других хозяйственных нужд, в результате которых затрудняется визуальное восприятие памятника.

III. Порядок подтверждения Собственником выполнения условий обязательства

1. Собственник предоставляет в Министерство подтверждение выполнения условий охранного обязательства не реже одного раза в год. К сведениям, подтверждающим выполнение условий охранного обязательства, относятся: документация о проведении работ по сохранению памятника, фотоматериалы, а также иные сведения, подтверждающие выполнение условий охранного обязательства.

IV. Прочие условия

1. В случае выявления нарушения условий обязательства, в том числе проведения Собственником или по его заказу работ, искажающих предмет охраны, Министерство выносит Собственнику предписание, оформление в установленном действующим законодательством порядке, об устранении нарушений условий обязательства.

2. Собственник устраняет выявленные нарушения условий охранного обязательства в сроки, определенные предписанием Министерства, за свой счет.

3. В случае невыполнения условий настоящего охранного обязательства, а также устранения нарушений в установленный в предписании срок Собственник несет установленную действующим законодательством ответственность.

4. Собственник письменно уведомляет Министерство об изменении юридических адресов, телефонов и иных реквизитов в течение 10 дней со дня изменения.

5. Любые изменения охранного обязательства осуществляются по соглашению между Министерством и Собственником памятника и оформляются в виде дополнительного соглашения к настоящему охранному обязательству.

6. Настоящее охранное обязательство заключено на неопределенный срок и действует до момента.

- прекращения права собственности на памятник;

- исключения памятника истории и культуры из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. Отношения сторон, не предусмотренные настоящим обязательством, регулируются действующим законодательством.

8. Настоящее охранное обязательство составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение: 1. Акт о состоянии памятника от 20.11.2014;
2. Перечень работ по сохранению памятника от 15.01.2015.

Собственник:

Региональное Духовное Управление Мусульман Свердловской области (Екатеринбургский Муфтият) в составе Центрального Духовного Управления мусульман России и Европейских стран СНГ

Юр. адрес: г. Екатеринбург, пер. Воронежский, 34

Факт. адрес: г. Екатеринбург, ул. Дмитрова, 15

Тел. (343) 258-41-30

ОГРН 1046615600019, ИНН/КПП 6661052672-КПП 555101001

Председатель

Р.Д. Мамлеев

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области:

620000 г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сабиряка, 111, тел. 8 (343) 355-04-05,

факс: 8 (343) 355-23-85, E-mail: mugiso@gov66.ru

Заместитель Министра

К.А. Никаноров

Искренне
Александром Дьяковым
(343) 312-07-80 (536)

Приложение (форма 01.01-66)
к справочному акту

АКТ о состоянии объекта культурного наследия

г. Екатеринбург

« 20 ноября 2014 г.

Мы, нижеподписавшиеся представители:

Государственного бюджетного учреждения культуры Свердловской области «Научно-просветительский центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» начальник управления научно-исследовательских работ Стариков А.В., начальник отдела по работе с ОКН г. Екатеринбург Осипова Н.В., ведущий инженер-инспектор Волостнов М.В. с одной стороны, и Собственник Региональное Духовное Управление мусульман Свердловской области в лице председателя муфтия Мамлеева Р.Д. с другой стороны, составили настоящий акт о том, что нами произведен осмотр объекта культурного наследия регионального значения:

«**Объект статского советника Ф.И. Маллера**», (сер. XIX века) по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шефкина, 18

перезан в собственность; Региональному Духовному Управлению Мусульман Свердловской области согласно Постановлению Правительства Свердловской области №564-г от 08.07.1997 г.

Усадьба, на территории которой был построен каменный особняк, возникла в первой трети XIX века и принадлежала Я.А.Афанасьеву, затем во второй половине XIX в. хозяином особняка был Н.И.Гель. В конце 1880 г. владельцем дома стал действительный статский советник Ф.И. Маллер. Дом построен в 1845-1855 гг., первоначально имел классицистическое решение фасада, автор проекта - архитектор А.И. Падучев.

Здание представляет собой двухэтажный кирпичный дом с эркером на южном фасаде, Г-образный в плане, с главным восточным фасадом, обращенным на ул. Шефкина (ранее ул. Кавказскую), является образцом городского особняка г. Екатеринбурга середины XIX в. с классицистической схемой построения фасадов в соединении с барочными элементами декора.

В результате осмотра памятника установлено: с 1997 года здание не эксплуатируется. Реконструкция - реставрационные работы на здании-памятнике не проводились.

1. **Общие состояние памятника:** неудовлетворительное, местами аварийное; здание находится в стадии разрушения.

2. **Состояние внешних архитектурно-конструктивных элементов памятника:**
а) **общее состояние:** неудовлетворительное, грани средней части эркера и углового проема эркера к основному объему - аварийное.

б) **фундаменты, подвалы:** фундамент бутовый, ленточный. По данным тех. паспорта ведется подвал, расположенный под южным пристроем со стороны западного фасада. Подвал засыпан землей, строительным мусором и снегом. Нет доступа.

в) **цоколи и отмостка около них:** кирпичный, штукатурен, оштукатурен, оштукатурен, первоначальный цоколь находится под покровным слоем, т.е. уровень грунта у стен, вследствие нарастания культурного слоя, поднялся выше уровня фундамента. Цоколем здания в данный момент служит левая часть 1 этажа на уровне нижней отметки окон 1 этажа. В настоящее время имеются

обширные отслоения штукатурных и окрасочных слоев, кирпичная кладка практически полностью обнажена, трещины в основании цоколя, откоса отсутствуют. Отмостка отсутствует, состояние неудовлетворительное.

г) **стены, отделка:** кирпичная, оштукатуренная, имеются обширные участки обрушения штукатурных и окрасочных слоев, трещины, фрагментарные разрушения кирпичной кладки. Стены дворовых западного и северного фасадов - кирпичные, неокрашенные. Часть стены северного фасада на уровне 2-го этажа демонтирована по конфигурации лестничного марша. На всех фасадах наблюдается выветривание швов в кирпичной кладке, имеются сколы и выбоины. Завершающие карнизы разрушены, утрачены фигурные аттики кирпичной кладки. Формы на восточном и южном фасадах. Фрагментарно сохранился карниз с восточной и южной стороны, в карнивной части восточного фасада и над окнами проемами 2-го этажа наблюдается множество вертикальных и наклонных трещин в кирпичной кладке (см. фото 16-17). Состояние неудовлетворительное.

В конструкции несущей стены эркера пилгримской формы видна деформация, повреждение, дефекты, свидетельствующие о снижении несущей способности, выделены незначительные трещины средней части левой грани над арочным проемом (см. фото 24). Со стороны правой грани от угла арочного оконного проема эркера до углового примыкания плоскости эркера к основному объему проходит глубокая осадочная вертикальная трещина и кирпичной кладке высотой около 3 метров, ширина раскрытия трещины в кладке достигает от 15 мм до 50 мм (см. фото 24 - 25). Состояние эркера аварийное, возможен обвал конструкций. Общее состояние стен и отделки фасадов неудовлетворительное, требующее усиления конструкций основных несущих элементов при реконструкции здания.

а) **крыши:** (стропила, обрешетка, водосточные желоба и трубы, шпатель): конструктивные элементы крыши, шпатель крыши эркера и свинные устройства - демонтированы.

е) **балконы, навесы, крыльца:** балкон с западного фасада, боковые входы с южной стороны и парадное крыльцо с северной (исключая пристрой парадного входа) - демонтированы. ж) **внешнее декоративное убранство** (облицовки, окраска, резные украшения, карнизы, колоны, лепнина, скульптура, наличники): на главном восточном фасаде преобладает лепной «борочный» декор рустового характера: вальюты, картуши, цветочные гирлянды, расположенные над и под окнами проемами. Центральная часть главного фасада выделена пластами дорического ордера простой декорированы на ризалите небольшого яруса на три оконных оси. Аттики кирпичной формы на восточном и южном фасадах утрачены.

Южный фасад сохраняет классицистические черты. Фасад декорирован лопатками и пилластрами, расположенными в междокольных простенках. Прямоугольные окна оформлены штукатурными профилированными наличниками и объединены с прямоугольными свинцами. Углы фасада закреплены широкими лопатками. Композиция южного фасада хаотично декорирована с юго-востоком пилгримским двухэтажным эркером с арочным завершением оконных проемов полуциркулярного типа с наличниками простой профилировки. Пространство между 1-2 этажом обозначено двойным междэтажным поясом. Архитектурные и декоративные элементы частично или полностью утрачены. Состояние неудовлетворительное.

3. **Состояние внутренних архитектурно-конструктивных элементов памятника:**
а) **общее состояние:** неудовлетворительное

б) **полы:** полы отсутствуют, помещения подвержены воздействию атмосферных осадков, на 1-ом этаже оставлены конструкции полов прогнили, часть засыпана остатками штукатурного слоя от демонтированных перегородок, конструкций перегородки в бывшем мусорном. В сохранившемся внутреннем пространстве между несущими стенами произрастают многолетние деревья и растения. Состояние полов неудовлетворительное (см. фото 34-36). На 2-ом этаже в западном крыле сохранилась часть первоначальных деревянных балок от междэтажных перегородки с шагом около 1,5 метров, которые имеют глубокие парашины, трещины, местами поражены пожаром и гнилью (см. план 2 этажа, фото 29-30). Состояние балок междэтажных перегородки неудовлетворительное.

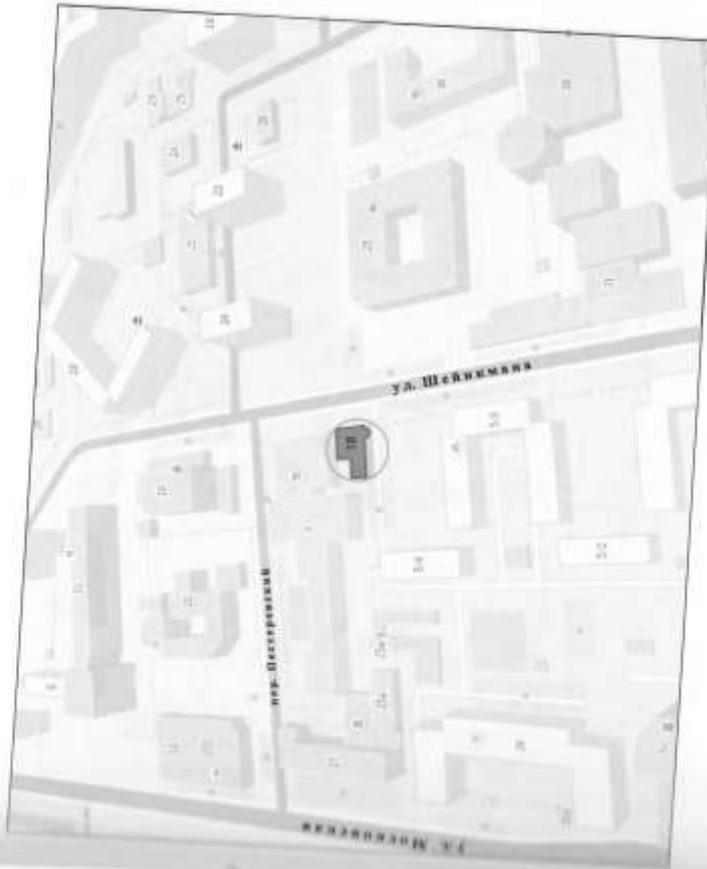


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
"Обоим статского советника Ф.Л. Миллера", /сер. XIX в./



Ситуационный план



Ноябрь, 2014 г.
/Ист. М.В. Волочаев/

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
"Обоим статского советника Ф.Л. Миллера", /сер. XIX в./

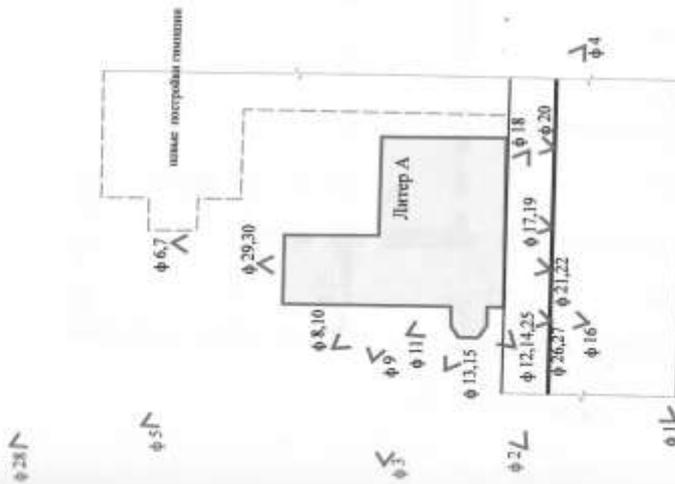
Схема земельного участка
М 1:500



Ноябрь, 2014 г.
/Ист. М.В. Волочаев/

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
 "Объект статского советника Ф.Л. Миллера", /сер. XIX в./

Схема фотофиксации

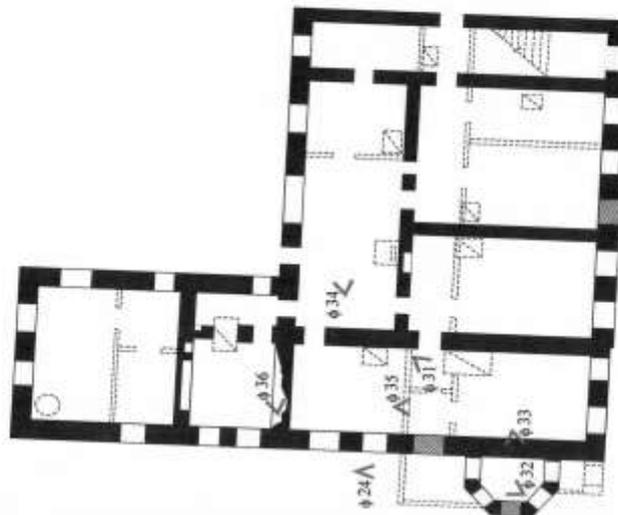


ул. Шейнкмана

Ноябрь, 2014 г.
 /Исп. М.В. Волгодол/

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
 "Объект статского советника Ф.Л. Миллера", /сер. XIX в./

План 1 этажа М 1:200



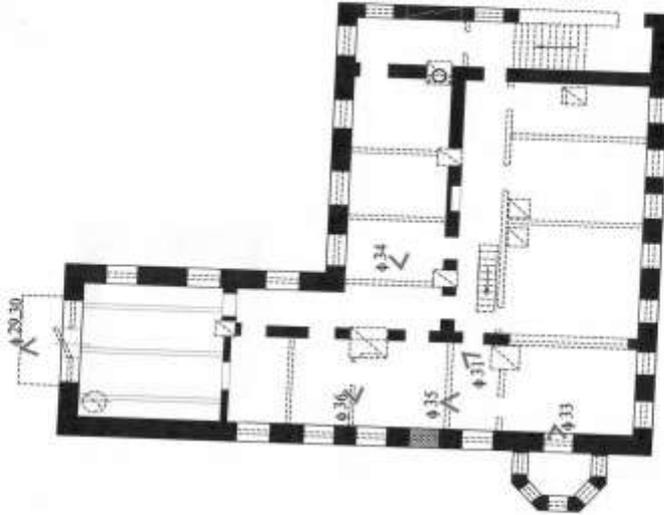
Условные обозначения:

- - сохранившиеся стены и перегородки XIX века.
- - демонтированные и утраченные конструкции здания
- - полные здания проемов
- < - виды фотофиксации

Ноябрь, 2014 г.
 /Исп. М.В. Волгодол/

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
 «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в./

План 2 этажа М 1:200



Условные обозначения:

- сохранившиеся стены и перегородки XIX века.
- - - - - деконструированные и утраченные конструкции здания
- балки от перекрытий
- ▨ - позиция задела проемов
- ∠ - точки фотофиксации

Ноябрь 2014 г.
 /Иса.М.В. Волотов/

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
 «Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 1. Вид с юго-востока на здание-памятник (с ул. Шейнкмана).

Ноябрь. 2014 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 2. Вид с юго-востока на южный фасад (с ул. Шейнкмана).

Ноябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 3. Южный фасад здания-памятника.

Ноябрь 2014 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 4. Вид с северо-востока на здание-памятник (с ул. Шейнкмана).

Ноябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 5. Вид с юго-запада на здание-памятник.

Ноябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 6. Западный фасад здания-памятника (со двора).

Ноябрь, 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 7. Фрагмент западного фасада, отделка, состояние.

Ноябрь, 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 8. Декоративные элементы 2 этажа южного фасада, состояние отделки.

Ноябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 9. Декоративные элементы 2 этажа южного фасада, состояние, отделка.

Ноябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 10. Декоративные элементы 2 этажа южного фасада, состояние, отделка. /Ноябрь 2014 г./ **Фото 11.**

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 12. Декоративные элементы эркера 1-2 этажей с южного фасада, состояние, отделка. /Ноябрь 2014 г./ **Фото 13.**

г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 14. Декоративные элементы эркера, фрагменты внутренней отделки интерьера эркера, состояние, декор свода. /Ноябрь 2014 г./

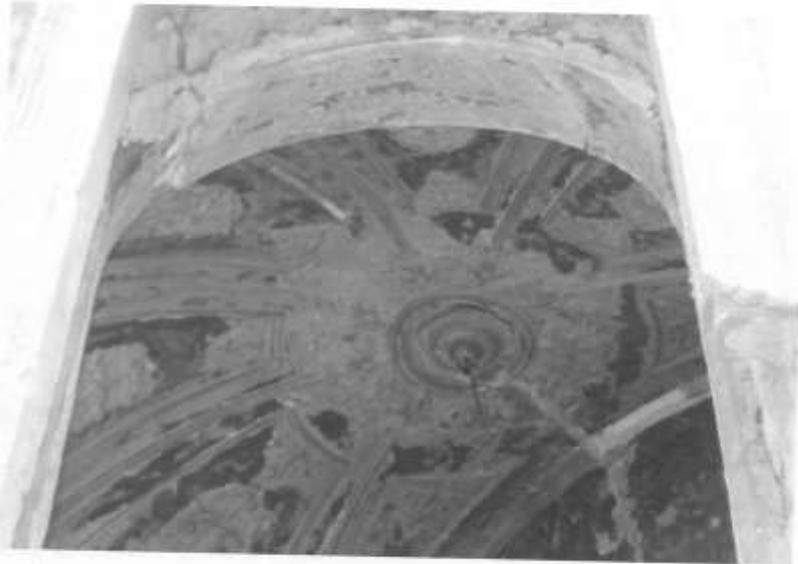


Фото 15.

г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 16. Фрагменты восточного фасада, декоративные элементы, отделка, состояние. /Ноябрь 2014 г./



Фото 17.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 18. Фрагмент восточного фасада, декоративные элементы, отделка, состояние. /Ноябрь 2014 г./

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 19. Декоративные элементы 2 этажа южного фасада, состояние, отделка. /Ноябрь 2014 г./



Фото 20.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 21. Декоративные элементы 2 этажа южного фасада, состояние, отделка. Ноябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 22. Декоративные элементы 2 этажа южного фасада, состояние, отделка. Ноябрь 2014 г./



Фото 23.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 24. Состояние эркера с западной и юго-западной стороны, трещины в средней и верхней части эркера. **Фото 25 .**

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 26. Состояние эркера с восточной стороны, глубокая трещина в кирпичной кладке. Ноябрь 2014 г./ **Фото 27.**



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 28. Вид с юго-запада с верхней точки на здание-памятник.

Октябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 29. Вид с запада на фрагменты оставшихся конструктивных элементов в торцевом помещении 2-го этажа.
/Ноябрь 2014 г./



Фото 30.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 31. Фрагмент внутреннего пространства (см. вид в плане 2 этажа).

октябрь-ноябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 32. Фрагменты внутреннего пространства эркера (см. виды на планах), состояние стен, сводчатого потолка.



Фото 33.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 34. Фрагмент внутреннего пространства (см. вид на планах 1-2 этажей).

октябрь-ноябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 35. Фрагмент внутреннего пространства (см. вид на планах).

октябрь 2014 г.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 36. Фрагменты внутреннего пространства (см. виды на планах), образец сохранившейся двери. Фото 37.

г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 18
«Особняк статского советника Ф.Л. Миллера», сер. XIX в.



Фото 38-40. Фрагменты сохранных видов внутренних профилированных карнизов в пом. 1-2 этажей

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Особняк статского советника Ф.Л. Мыллера

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

Середина XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Алсамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Решение исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов о вклянии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области № 75 от 18.02.1991 г.

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

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, д. 18

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области об утверждении границ территории объекта культурного наследия № 273 от 08.04.2020 г.

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

Экземпляр №

661710766860005

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

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



12.07.2018
Дата съемки (число.месяц.год)

ОТЧЕТ

о стоимости восстановительных работ в отношении жилого дома (объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации; степень сохранности – 25%) с кадастровым номером 66:41:0301011:235, общей площадью 563,8 кв. метра, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1, являющегося объектом культурного наследия регионального значения «Особник статского советника Ф.Л. Миллера»

Директор (подпись) _____ К.С. Лещев (Ф.И.О. полностью)

ГАП, Научный руководитель (подпись) _____ К.С. Лещев (Ф.И.О. полностью)

г. Екатеринбург
2025 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия является: 1) объемно-планировочное решение здания в пределах капитальных исторических стен на середине XIX века; Г-образной конфигурации в плане; габариты, включая всю высоту и угловатость (духоткавотой с подпалом); 2) архитектурное и композиционное решение фасадов на середине XIX века: трехчастная композиция восточного фасада с центральным ризалитом на семь оконных осей; асимметричная композиция южного фасада с объемом пятиугольного двухэтажного эркера; асимметричная композиция северного фасада с лестничным объемом со ступенчатым верхом стены; 3) все виды декоративного убранства фасадов (расположение, пропорции, профили, формы, рисунки лепнины и материалов): вычужденный карниз; фриз; туги; все виды надпинок и сайчков; апанток; филенчатые плакаты дорического ордера; все виды лепного декора; 4) материалы: бутовый фундамент; кирпичные стены; гранитные плиты венчающего карниза; 5) крыша на середине XIX века: форма (многоскатная); тип покрытия кровли (фальцевое покрытие из кровельного железа); 6) все виды первоначальных оконных и дверных проемов и внутренних проемов (местоположение, форма, количество и размеры); 7) исторические рисунки и цвет оконных заполнения; 8) все виды декоративного убранства интерьеров; 9) сводчатое перекрытие ризалита; 10) отделка фасадов гладкой штукатуркой; 11) окраска фасадов светлым колером с выделением элементов декоративного убранства белым колером; 12) все виды кирпичных перемычек (луковичные, арочные и клинчатые).

• Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия № 340 от 25.06.2019 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информации о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

• Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области об установлении зон охраны объекта культурного наследия и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон № 103 от 24.02.2025 г.

Всего в паспорте листов 3

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления	подпись	Е.Г. Ржибин
должность		инициалы, фамилия



05.02.2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)





Общество с ограниченной ответственностью
РЕНЕССАНС

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации
№МРРФ 22670 от 05 октября 2022г.

СОСТАВ ОТЧЕТА

О СТОИМОСТИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Сметно-финансовый расчёт стоимости восстановительных работ в отношении объекта, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1, выявленного объектом культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Л. Миллера»

Сметная стоимость работ, руб.:

125 987 998,66

№ п/п	Наименование смет	Сумма, руб.
1	Смета-эскизы № 1 на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (проектные работы)	88 412,84
2	Смета-эскизы №2 на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (историко-архитектурные исследования)	430 246,21
3	Смета-эскизы № 3 на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (опекамерно-технологические исследования)	1 750 148,88
4	Смета-эскизы №4 на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (опекамерно-технологические работы)	241 689,54
5	Смета-эскизы №5 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (реконструктивный проект)	924 339,66
6	Смета-эскизы №6 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (проект реставрации и приспособления)	3 319 426,64

Обозначение	Наименование	Стр.
Приложение 1	Сметно-финансовый расчёт стоимости восстановительных работ объекта культурного наследия регионального значения «Объект статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1)	
Приложение 2	Технический паспорт на жилой дом и земельный участок. Составлен по состоянию на 15 января 1976 г. Акт технического состояния объекта культурного наследия «Объект статского советника Ф.Л. Миллера», составленный ГБУК СО «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» от 12 октября 2023 г.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

7	Смета-эксплуатации №7 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обелиск статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (инвентарные сети ОПС, СКУД)	279 769,50
8	Смета-эксплуатации №8 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обелиск статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (перечень, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, расчет пожарного риска)	1 023 990,56
9	Смета-эксплуатации №9 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обелиск статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (перечень, мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения - ОДН)	682 660,38
10	Смета-эксплуатации №10 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обелиск статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (работы проектно-сметная документация)	4 141 179,30
11	Смета-эксплуатации №11 на проведение экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Обелиск статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1) (исполнительная документация)	567 705,78
12	Проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных расчетов, включая проверку достоверности определения сметной стоимости (с учетом НДС), предпринятый расчет по калькулятору с сайта.gge.ru	2 289 227,00
Итого стоимости проектных работ		15 738 836,29
13	Доплата света по наружным показателям (реализация проекта реставрации и приспособления)	107 130 260,00
14	Проведение авторского надзора и научно-методического руководства с выполнением научно-реставрационного отчета (0,2 процента от стоимости реализации проекта)	214 260,52
15	Проведение технического надзора (0,14 процента от стоимости реализации проекта)	2 898 633,85
Итого стоимость (подписанных) работ по реализации проекта		110 243 154,37
Общая стоимость		125 981 990,66

Составила: _____ инженер-сметчик Лобанова Е.А.

Проверил: _____ архитектор Лепин К.С.
 _____ архитектор (подпись Ф.И.О.)
 _____ архитектор (подпись Ф.И.О.)

Смета-эксплуатации №1

на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия (реставрационные работы) регионального значения «Обелиск статского советника Ф.Л. Миллера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1)

Сметная стоимость: _____ руб. 88 412,84

РФПД 4.05.01.03. Методические рекомендации по определению стоимости научно-исследовательских работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры

Сметная цена (таблица №4.05.01.03 от 12.10.06 г.) - 548 руб. 2.

Коэф. на научно-исследовательские работы (1,2) (РФПД 4.05.01.03, абзац шестой, п. 1.5)

Сфера деятельности научно-исследовательских работ по архитектуре истории и культуры (СНПР-01)

Ис. работы (ИЗ) в области в соответствии с п.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации

Умножить на 130%

Категория сметы: историко-архитектурно-исследовательская-И1, категория сложности задания- П1, категория сложности экспертной проверки- Е1, категория сложности сметного задания- Е

№ п/п	Наименование работ	Объемы работ	Единица измерения	Количество	Стоимость по табл.	Стоимость по табл. с умножителем	Стоимость итог, руб.
1	Определение с "Эксперт" - проектной "Эксперт" документации в соответствии с методикой (до 7,00 кв.м) (1,2)*548 руб.1,24	РФПД 4.05.01.03. Таблица 1.2-5-5.	штук	1	4410,8	4410,8	4410,8
2	Составление и фото-технического осмотра и учет архивных документов (до 7,00 кв.м) (1,2)*425*548 руб.2*4	РФПД 4.05.01.03. Таблица 1.2-5-5.	штук	1	11975,04	11975,04	11975,04
3	Предварительное инженерное обследование документации (до 7,00 кв.м) (1,2)*548 руб.1,24	РФПД 4.05.01.03. Таблица 1.2-5-6	штук	1	15603,84	15603,84	15603,84
4	Крупные историко-архитектурные и фотоархивные исследования (до 7,00 кв.м) (1,2)*425*548 руб.1,2	РФПД 4.05.01.03. Таблица 1.2-5-7	штук	1	11016,00	11016,00	11016,00
5	Предварительные обследования и инженерные реставрационные работы (до 7,00 кв.м) (2,33)*548 руб.1,2	РФПД 4.05.01.03. Таблица 1.2-5-8	штук	1	6091,20	6091,20	6091,20
6	Программа научно-исследовательских работ (до 7,00 кв.м) (3,26)*548 руб.1,2	РФПД 4.05.01.03. Таблица 1.2-5-9	штук	1	8296,40	8296,40	8296,40
7	Смета-эксплуатации стоимости научно-исследовательских работ (до 7,00 кв.м) (1,2)*8*548 руб.1,2	РФПД 4.05.01.03. Таблица 1.2-5-10	штук	1	3317,76	3317,76	3317,76
8	Финансирование до начала проведения работ	РФПД 4.05.01.03. Таблица 0.4-6-5	отделов	70	458,78	458,78	32114,60
Итого							88412,84



Смета-калькуляция №2

на научно-исследовательские и проектные работы по конкретному объекту культурного наследия (историко-архитектурные исследования)

реализованного элитным «Объединением собственников Ф.Л. Миллер» (Сергиевская обл., г. Екаторинбург, ул. Шойбицкий, д.18 / пер. Восточный, д.1)

Сметная стоимость: руб. 409 246,21

РНДП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации памятников истории и культуры

Стоимость часа (показ. МК РР 3001-2) (1/0,14) (1,1/0,96) = 549 руб/ч.ч.

Коэф. по научно-исследовательскому разделу 1,2 (РНДП 4.05.01-93, табл. часть, п. 1.5)

Все работы [ИД] не выполняются в соответствии с пп. 15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса (Федеральный Фискальный

Указанием - 3100 ч)

Категория сложности: историко-архитектурные исследования-В; категория сложности памятника-В; категория сложности реставрации памятника-В; категория сложности (уровня) памятника - В

4	Объемный план реставрации 540 x 20 x 1,2 x 0,47	РНДП 4.05.01-93 Раздел 1 Таблица 1.7-1,5;	форма А-4	40	1 218,24	48 729,60
5	Части и детали памятника Фрагменты плана, фасада, разрезов; 2 категории в М 1:20 1,25*540р4	РНДП 4.05.01-93 Таблица 1.8-3,5.	формат А	40	3 240,00	129 600,00
6	Архитектурные детали 2 категории в М 1:10 1,07*540р4	РНДП 4.05.01-93 Таблица 1.8-2,5.	формат А	50	2 643,84	132 192,00
7	Шаблоны 2 категории в М 1:1 0,51*540р4	РНДП 4.05.01-93 Таблица 1.8-3,5.	формат А	20	1 321,92	26 438,40
Итого						410 246,21

№ п.п.	Наименование работ	Объемы работ	Единица измерения	Количество единиц	Стоимость ед., руб.	Стоимость всего, руб.
Историко-архитектурные научные исследования (фотодиагностика-архитектурные работы)						
Планы						
1	Планы: (13,26*(20,91+13,26)*3190-3000)/(5000-3000)*540р4*1,2	РНДП 4.05.01-93 Таблица 1.4 5, 6-4	планшета	1	36 233,60	36 233,60
	3000	13,26				
	5000	20,91				
Фасады						
2	Фасады: (14,82*(20,30+14,82)*3190-3000)/(5000-3000)*540р4*1,2	РНДП 4.05.01-93 Таблица 1.5 5, 6-4.	планшета	1	39 812,08	39 812,08
	3000	14,82				
	5000	20,3				
Разрезы						
3	Разрезы: (6,41*(8,87+6,41)*3190-3000)/(5000-3000)*540р4*1,2	РНДП 4.05.01-93 Таблица 1.6 5, 6-4.	планшета	1	17 220,47	17 220,47
	3000	6,41				
	5000	8,87				
Копирование						



Смета-исполнения №1

на научно-исследовательские работы по созданию объекта культурного наследия (инженерно-технические исследования, историко-археологические и библиографические исследования) в рамках государственного задания «Объекты культурного наследия Ф.Л. Миллер» (Саратовская обл., г. Энгельсград, ул. Шейкина, д.18 (пер. Пестеревский, д.1)

Сметная стоимость: руб. / 530 000 руб.

РНПД 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-исследовательских работ для реставрации памятников историко-культурного наследия

Стоимость (наименование МК РНПД) 211.161.14 и 13.10.86.3 - 549 руб. в. 2.

Коэф. по Иуров методологии документности 1,2 (РНПД 4.05.01-93), общая сумма: в. 1,59.

Справка для определения стоимости работ по определению историко-культурного наследия СЭИИР-91: Письмо Минкультуры России от 11.01.1998 №86-21/161.14-информации К.1.4 на разработку научно-исследовательских документов для реставрации памятников истории и культуры для всех регионов страны СЭИИР-91

Для работ ИДК не применяется в соответствии со ст. 15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Умножитель = 1,90 п.9

Категория сложности: историко-археологические исследования: Е, категория сложности памятника - II, категория сложности конструкций памятника - I, категория сложности территории памятника - I

5	Компьютерная обработка чертежей - Зашкала 540 x 4,00 x 1,2 x 2,4	РНПД 4.05.01-93 Раздел 8 Таблица 10 1-3;	форм. А-4 30	6 220,80	186 024,00
6	Фотофиксация (отпечаток) размером 13x18 см; 0,167*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 6.4-5-5	отпечаток 15	432,86	6 492,90
Шурфы (2 шурфа)					
Выполнение шурфов: 0,54*540*4*2,17					
7	Шурфы: фиксация в масштабе 1:10 по шурфу с составлением акта исследования: 0,9*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 1.10.1.2-4	1 шурф глубиной до 3 м	5 624,64	28 123,20
8	Шурфы: фиксация в масштабе 1:10 по шурфу с составлением акта исследования: 0,9*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 1.11.1.2-4	1 шурф размером до 4 м2, глубиной до 3 м, форштет	2 132,80	21 328,00
9	Фотофиксация (отпечаток) размером 13x18 см; 0,167*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 6.4-5-5	отпечаток 5	432,86	2 164,30
10	Компьютерная обработка чертежей - шурфы 540 x 4,00 x 1,2 x 2,4	РНПД 4.05.01-93 Раздел 8 Таблица 10- 1-3; Общ.сч. п.2.7 с* 0,2	форм. А-4 10	6 220,80	62 208,00
Исследовательские исследования					
Исследовательские исследования (27.25+33.25+37.25)*3100-3000(5000-3000)*540*4*1,2					
11	Исследовательские исследования (27.25+33.25+37.25)*3100-3000(5000-3000)*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 1.13 5, 6,4	планшеты 1	71 860,20	71 860,20
3000					
3000					
12	Фотофиксация для исторических исследований 540 x 4,00 x 1,2 x 0,167	РНПД 4.05.01-93 Раздел 6 Таблица 6.4 -5-5	отпечаток 50,00	432,86	21 643,00
13	Рекомендации по результатам инженерных исследований 540 x 4,00 x 1,2 x 0,328	РНПД 4.05.01-93 Раздел 1 Таблица 1.13.3-5	п-лист 3,00	172 627,20	517 881,60
Технико-экономические исследования					

№ п.п.	Наименование работ	Обоснование	Ед. измерения	Кол-во ед.	Стоимость ед. руб.	Стоимость всего, руб.
Исследования-геологические и геохимические исследования						
Землепользование (1 шурф)						
1	Выполнение шурфов (битые (пузырчатого слоя) 0,54*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 1.10.1.2-4	1 шурф глубиной до 1 м2	10	1 390,68	13 906,80
2	Выполнение шурфов (глубиной до 0,3 м) 0,77*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 1.10.1.2-4	1 шурф глубиной до 1 м2	5	1 995,84	9 979,20
3	Землепользование (битые в масштабе 1:10 по шурфу с составлением акта исследования) 0,9*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 1.10.1.2-4	1 шурф глубиной до 1 м2,состав геологического среза, фотофиксация	20	2 132,80	42 656,00
4	Землепользование (битые в масштабе 1:10 по шурфу с составлением акта исследования) 1,02*540*4*1,2	РНПД 4.05.01-93 Таблица 1.10.1.2-5	1 шурф глубиной до 0,3 м, Актиссследования	10	2 643,84	26 438,40



Смета-вызововая №4
 на выполнение работ по содержанию объекта вулканологического парка (инженерно-геодезические работы) регионального значения «Объект стратегического назначения Ф.Д. Мельер» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейкман, д.18 / стр. Постерекент), д.1)
 СПЕЦИФИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ИНЖЕНЕРНЫЕ ВЫЗОВЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ

Возле здания сметной стоимости проекта работ на 2 квартал 2025 года с уровнем цен инженерно-геодезических работ на 2 квартал 2025 года в среднем по состоянию на 01.01.2001 г. - 6,43 (Примечание в пользу Минотрора России от 21.04.2025 N 23228/10-99 (с вкл. от 04.06.2025))

Все работы НДС не облагаются в соответствии с п.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

У заказчика - 5190,0*

Категория сложности инженерно-геодезических исследований: П.; категория сложности съемки: П.; категория сложности выстрелной съемки: П.; категория сложности территории съемки: -Б

Площадь территории 0,20 га

Сметная стоимость, руб.

241 494,54

14	Техническое исследование и строительство в скелетном исполнении - кирпич, бетон, металл (с исследованием) - 100% (смета на работы) - 100% (138,53 - 65,69) (310-306) (3000-3000) (540) (4) 2	3000 3000	05.09 138,53	РНИД 4.05.01.03 Таблица 1.14 5, 6-4	павильон	1	259 281,13	259 281,13
15	Рекогносцировка на результаты топографические исследования 540 х 400 х 1,2 х 3,5, 28			РНИД 4.05.01.03 Выдел 1 Таблица 1.15 3-5	п-мет	2,00	138 091,76	276 203,52
Итого: - расходы и обязательства по исследованию								
16	Историко-краеведческие и топографические исследования 77,61*540*4*1,2*1,1			РНИД 4.05.01.03 Таблица 1.3-1-4, К-1,1 при работе в разнородных условиях одного города	павильон	1	221 281,63	221 281,63
Итого								
								1 750 188,89

№ п.п.	Наименование работ	Объемы	Единица измерения	Класс сложности	Коэф. сложности	Стоимость ед., руб.	Стоимость всего, руб.
Инженерно-геодезические вызовы							
1	Полевые работы Инженерно-топографические планы. Миссильный съемка 1:500. Высота сечения рельефа 0,25 м. Категория сложности II. Вид территории: застроенная 6,53 х 3481 х 0,85 х 1,55 х 1,4	СВЦ на изг.-геодез. из.-2004г., Часть 1, Глава 2, Таблица 9, п.2; Общие указания п.14 к= 0,85; Прил. к табл.9 п.4 к= 1,55; Табл. 10 п.1 гр. 2 к= 1,4	1 га	0,20	41 927,20	8 385,44	
2	Расходы по внутреннему транспорту, % сметной стоимости полевых и высветельских работ до 75 (6693,59 / 4,17 = 1,605) тыс.руб., при расстоении от базы до участка вызовный ст. 10 до 15 км 0,1375 х 6693,59	СВЦ на изг.-геодез. из.-2004г., Общие указания п.9 Таблица 4, п.3, гр. 2	%	10,00	1 153,00	11 530,00	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Счетно-калькуляционная таблица №4
на научно-исследовательские и проектные работы по созданию объектов культурного наследия (проект, реставрация и архивизация)
регионального значения «Объекты сложного наследия Ф.Д. Мухоморова (Секретарская обл., г. Екатеринбург), ул. Шейнмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1)»

Сметная единица: руб. **Г 944 658,27**

РНП 4.05.01-03 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации объектов культурного наследия и архивизации

Сметный класс (показатель МК РФ 801-21-16-34 от 13.09.06 г.) - 840 руб и. 2.

Коэф. на научно-исследовательские работы 1,2 (РНП 4.05.01-03, таблица 1.2)

Все работы ЕДК, не классифицированные в соответствии со 15 и 2 ст. 148 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Умножитель - 3,00

Категория сложности: средняя-высокая (классификация: II); категория сложности: памятник - II; категория сложности: архитектурный ансамбль-3; категория сложности: территория памятника - II

6	Отделка и выработка чертослов (фрески) 0,3*540*1,2	РНП 4.05.01-03 Таблица 5.2-2,4	формата	20	855,26	17 107,20
7	Компьютеризованные решения Компьютеризованные решения проекта реставрации памятника в цвете: 16,35*(19,67*16,35*3*3)96-3000)*5000*(3000)*540*4*1,2*0,5	РНП 4.05.01-03 Таблица 1.19-5,6-4 К-0,5 статья 3.	памятник	1	21 598,36	21 598,36
	3000,00	16,35	3190			
	5000,00	19,67				
8	Проектирование и вынос графической информации с чертослов в цифровую форму для компьютерной обработки и хранения - Архитектурные и инженерные решения 540 x 4,00 x 1,2 x 4,1 x 0,2	РНП 4.05.01-03 Раздел 8 Таблица 10 п.2;	формат А4		10 027,20	531 360,00
Итого:						712396,88

№ п.п.	Наименование работ	Обоснование	Ед. измерения/единица	Кол-во	Стоимость ед., руб.	Стоимость всего, руб.
Проект реставрации и архивизации для современного использования. Стадия: Проект						
1	Полюсильная листовка	РНП 4.05.01-03 Таблица 1.15-1-4	печатный лист	5	96 811,20	484 056,00
3	Формализованные решения	РНП 4.05.01-03 Таблица 1.16 5,6-4	памятник	1	45 976,84	45 976,84
	3000	16,86	3190			
	5000	26,11				
4	Фрески (14,55*(19,57*(14,55*3)196-3000)*(5000-3000)*540*4*1,2*0,5	РНП 4.05.01-03 Таблица 1.17-5,6-4	памятник	1	38 940,72	38 940,72
	3000,00	14,55	3190			
	5000,00	19,57				
5	Фрески 6,28*(18,64*(6,28*3)196-3000)*(5000-3000)*540*4*1,2*0,5	РНП 4.05.01-03 Таблица 1.18-5,6-4	памятник	1	16 838,89	16 838,89
	3000,00	6,28	3190			
	5000,00	8,64				
6	Графические эскизы, построение чертежей и аксонометрий 1,28*540*1,2*4	РНП 4.05.01-03 Таблица 5.2-1	формата	40	3576,96	14 3078,4
	3000,00	6,28	3190			
	5000,00	8,64				
8	Компьютеризованные решения Компьютеризованные решения проекта реставрации памятника в цвете: 16,35*(19,67*16,35*3*3)96-3000)*(5000-3000)*540*4*1,2*0,5	РНП 4.05.01-03 Таблица 1.19-5,6-4 К-3,0 статья 3	памятник	1	129 590,15	129 590,15



Смета-калькуляция №7

на научно-исследовательские и проектные работы по содержанию объекта культурного наследия регионального значения «Объект статусного совещания Ф.Д. Малера» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейкмана, д.18 / пер. Пестеревский, д.1)
(проект реставрации и приспособления - инженерные сети ОПС, СОУЭ)

Сметная стоимость, руб. **279 709,50**

В сметной цене – 3190 руб.

№ п/п	Вид работы и №№ частей, глав, таблицы и пунктов указаний к разделу или главе Сборника цен на проектные и инженерные работы для строительства	Расчет стоимости, руб.				Стоимость, руб. ставка "ПД"
		1	2	3	4	
1	Система оповещения людей о пожаре - СО	СПРАВочНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОТНОВОЖАРНОЙ И ОХРАННОЙ ЗАЩИТЫ	табл. 4, п.б	К=1 ставка ПД и РД Письмо Министров России от 21.04.2025 № 23229-ИФ/09. Пересчет в цены 2 кварталов 2025 года Коэф=49,96 с учетом поправок, приведенных в письмо Госстроя России от 13.01.1996 №9-1-1/6 х=1,843 тыс. руб. С=х*К*Коэф*1000=1,843*1*49,96*1000 *49,96*1000	4	5
2	Охранная сигнализация - ОС	СПРАВочНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОТНОВОЖАРНОЙ И ОХРАННОЙ ЗАЩИТЫ	табл. 5, п.б.	К=1 ставка ПД и РД Письмо Министров России от 21.04.2025 № 23229-ИФ/09. Пересчет в цены 2 кварталов 2025 года Коэф=49,96 с учетом поправок, приведенных в письмо Госстроя России от 13.01.1996 №9-1-1/6 х=2,074 С=х*К*Коэф=2,074*1*49,96 *1000	4	103 617,04
3			К=1 ставка ПД и РД			

№	Вид работ, наименование, состав, наименование, количество, единица измерения	31.00		Единица измерения	Количество	Стоимость
		3000,00	16,35			
10	Проектирование документации инженерных сетей инженерно-технического обеспечения, инженерно-технических мероприятий	3000,00	19,67	шт	1	181 656,43
11	Копирование: 66,92*(100,22-5,6-4, К=0,15, Коэф=54)*1,2*0,15	3000,00	66,92	шт	1	27 248,46
12	Проектирование и изготовление инфографики с четкостью и инфографией для компьютерной обработки в формате А4	3000,00	100,22	шт	80	850 176,00
Итого:						1 944 058,25



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

на проектные работы по содержанию объектов судостроительного назначения регионального значения «Лодки статского шлюпки Ф.3. Малаяри (Сергеевская обл., г. Елагинобурье, ул. Шабова, д.18 / пер. Пастерской, д.1)

Смета-наказуемая №8

Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Сметный расчет составлен по следующим документам: Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-3.5. 2004. Гострой России. 2004е.
 Методические указания по определению стоимости накладных расходов в строительстве МДС 81-3.3.2004. Гострой России. 2004е. (В дальнейшем - МДС 81-3.3. 2004)
 Национальный кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 04.06.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2018) (В дальнейшем - НК РФ)

Составлен в целях по состоянию на 2 квартал 2025 г.

Средняя стоимость работ, дней в месяце: 21

Средняя оплата труда на 1 день (Среднегодовые расходы на май 2025 г.) : 99627,71 – 4734,4

№ п/п	Перечень выполняемых работ, мероприятий	Численность квалифицированных специалистов (чел)	Участие работников в работе (день)	Средняя оплата труда на 1 день	Средняя оплата труда (тыс.руб)
1	2	3	4	5	6
1	Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, расчет пожарного риска	2	84	4 734,40	795 370,20
	Итого Выплаты на заработный плат				795 370,20
	НК РФ Статья 426 п.1) - Оплата в помесячной форме (2,2% от ФОТ)				174 983,42
	НК РФ Статья 426 п.2) - Отчисления в фонд социального страхования (2,9% от ФОТ без учета налога на дополнительный доход)				23 060,80
	НК РФ Статья 426 п.3) - Отчисления в фонд обязательного пенсионного страхования (5,1% от ФОТ)				40 934,34
	Итого начисленные выплаты				238 978,56
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.1.1 - Расходы на оплату труда административно-хозяйственного персонала (АХП) (24,5% от ФОТ)				194 867,80
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.1.4 - Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники (0,2% от ФОТ)				5 507,65
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.1.3 - Расходы на транспортные работы, на содержание и эксплуатацию машинной, вычислительной и др. оргтехники (0,8% от ФОТ)				3 191,52
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.1.6 - Расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, земельных участков (2,2% от ФОТ)				17 896,03
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.1.7 - Оплата консультационных, информационных, технических, юридических и других услуг (0,2% от ФОТ)				3 366,14
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.1.8 - Расходы на приобретение капитальных вложений, нематериальных активов для целей производства и управления им, приобретение полиграфической техники, печатных машин (0,25% от ФОТ)				1 989,45
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.1.17 - Организационные отчисления (вредные условия, опасные факторы, вредные вещества) для обеспечения контроля качества и безопасности продукции (1,1% от ФОТ)				19 089,10
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.2.1 - Зарплаты, связанные с подготовкой и переделкой изделий (3,1% от ФОТ)				24 656,76
	МДС 81-3.3. 2004 Приложение 9 П.2.2 - Расходы на обеспечение санитарно-гигиенических и бытовых условий (2,02% от ФОТ)				24 020,45
	Итого начисленные расходы				293 854,09
	Рентабельность (5%)				14 692,35
	Итого по смете				1 294 829,31
	Итого по смете на 2 квартал 2025 г.г.				1 294 829,31

Итого по смете (руб.)

1 294 029 (Одна миллион двести девяносто тысяч девятьсот двадцать девять рублей 21 копейка). НДС не облагается в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Пожарная сигнализация - ПС	СПРАВЧНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОТИВОПОЖАРНОЙ И ОХРАННОЙ ЗАЩИТЫ	Письмо Министров России от 21.04.2025 № 23229-И/01/09. Пересчет в цены 2 квартал 2025 года Коэф=49,96 с учетом поправок, приведенных в письме Госстроя России от 13.01.1996 №04-1/16	84 076,18
Итого по смете			279 769,50



Счетная ведомость № 9

на простые работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Юбкаев старинного поселения Ф.Л. Миллер» (Сурдоловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейкиская, д.18 / пер. Пестеревский, д.1)

Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения - ОДН

Сметный расчет составлен по следующим документам: Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, Гострой России, 2004г.
 Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве МДС 81-33.2004, Гострой России, 2004г. (В дальнейшем - М.Д.С. 81-33. 2004)
 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 05.08.2006 N 117-ФЗ (ред. от 04.06.2018) (с-пм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2018) (В дальнейшем - НК РФ)

Составлен в ценах по состоянию на 2 квартал 2025 г.

Среднее количество рабочих дней в месяце: 21

Средняя оплата труда за 1 день (Согласно данным Росстата за май 2025 г.): 9422,21 = 4734,4

	9 544,55
основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления (2,4% от ФОТ)	
МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.2.1 - Затраты, связанные с подготовкой и перевозкой готовой продукции (3,1% от ФОТ)	12 328,38
МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.2.3 - Расходы по обеспечению санитарно-гигиенических и бытовых условий (5,02% от ФОТ)	12 010,23
Итого накладные расходы	146 827,01
Итого прямые затраты и накладные расходы	663 823,49
Рентабельность (5%)	33 191,17
Итого по смете	697 014,66
Всего по смете (в уровне цен 2 квартала 2025г.):	697 014,66

Всего по смете (руб.):

697 014 (Шестьсот девяносто семь тысяч четырнадцать) рублей 66 копеек, НДС не облагается в соответствии с п.15 п.2, ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

№ п/п	Перечень выполняемых работ, исполнителей	Численность исполнителей (чел)			Средняя оплата труда за 1 день	Оплата труда (всего)
		1	2	3		
1	Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения - ОДН	2	42	4 734,40	397 689,60	
	Итого Выплаты по заработной плате				397 689,60	
	НК РФ Статья 426 п.1) - Отчисления в пенсионный фонд (22% от ФОТ)				87 491,71	
	НК РФ Статья 426 п.2) - Отчисления в фонд социального страхования (2,9% от ФОТ без учета затрат на материальную помощь)				11 533,00	
	НК РФ Статья 426 п.3) - Отчисления в фонд обязательного медицинского страхования (5,1% от ФОТ)				20 282,17	
	Итого налоговые платежи				119 306,88	
	МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.1 - Расходы на оплату труда административно-хозяйственного персонала (АХП)(24,5% от ФОТ)				97 433,95	
	МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.4 - Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники (0,7% от ФОТ)				2 783,83	
	МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.5 - Расходы на энергозапросе работы, на содержание и эксплуатацию вычислительной, вычислительной и др. оргтехники (0,4% от ФОТ)				1 590,76	
	МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.6 - Расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, земельных АХП (2,25% от ФОТ)				8 948,02	
	МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.7 - Оплата консультационных, информационных, технических, авторских и авторских услуг (0,2% от ФОТ)				1 193,07	
	МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.8 - Расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, периодических изданий для целей производства и управления им, приобретение технической литературы, переводные работы (0,25% от ФОТ)				994,22	
	М.Д.С. 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.17 - Амортизационные отчисления (включая налог на					



Смета-калькуляция №18

на проектные работы по содержанию объекта культурного наследия (работы проектно-сметной документации) регионального значения «Объекты государственного историко-культурного наследия Республики Беларусь, г. Шинькована, д.18/1» пер. Пестерский, д.11

Сметная стоимость: руб. 3 552 986,25

РНПД 4.05.01-03 Междисциплинарные рекомендации по определению стоимости работ проектно-сметных работ для расширения историко-культурных памятников

Сметная стоимость (показано НК РБ №81-21-1-16) (в т.ч. НДС) 3 038 961,50 руб. в т.ч.

Коэф. на факторы-индексные умножители 1,2 (РНПД 4.05.01-03, таблица 1.1-5)

Все работы НДС не облагаются в соответствии с п.15 ст.2. (49) Налогового кодекса Республики Беларусь

Умножители = 3 (0,4)*2

Кодыры строений: историко-архитектурные исследования - И; литература смежности памятника - Л; искусство смежности памятника - ИС; историко-этнографические исследования - Э; искусство смежности памятника - И

5	Архитектурные планы II кат. в М 1:10 (0,40*540*1,2)*4	Формат А4	15	1 102,12	17 884,80
6	Планы этажей II кат. в М 1:20 (0,80*540*1,2)	Формат А4	15	1 789,48	26 827,20
7	Планы полов II кат. в М 1:1: (0,21*540*1,2)	Формат А4	50	596,16	29 808,00
8	Шаблоны II кат. в М 1:1: (0,18*540*1,2)	Формат А4	32	466,56	14 929,92
9	Чертежи типовых кладок - решение металлических дверей, оконных и дверных проемов, стеновых вставок: окон, дверей, балконов (объемной окладками) II кат. в М 1:20 и М 1:1: (0,81*10,31*540*1,2)	Формат А4	10	2 872,12	28 721,20
10	Проектирование и ввод графической информации с чертёжной в цифровую форму для компьютерной обработки и печати - Архитектурные решения 540 x 4,00 x 1,2 x 4,1	Формат А4	142	10 627,20	1 509 062,40
11	Конструкторские решения Инженерно-конструкторские рабочие чертежи (Объемной окладки) II кат. М 1:50, 2,42*540*1,2	Формат А4	50	6 272,64	313 632,00
12	Проектирование и ввод графической информации с чертёжной в цифровую форму для компьютерной обработки и печати - Конструкторские решения 540 x 4,00 x 1,2 x 4,1	Формат А4	50	10 627,20	531 360,00
13	Инженерно-конструкторские чертежи (Детали) II кат. М 1:10 540 x 4,00 x 1,2 x 1,50	Формат А4	20	5 106,24	102 124,80

№ п.п.	Наименование работ	Объемные	Ед. измерения	Коэф. инд.	Стоимость на 1 ед., руб.	Стоимость всего, руб.
1	Проект расширения и приспособления. Статьи: Работы проектно-сметной документации Инженерные планы РНПД 4.05.01-03 93 37,21*540*1,2*4 Таблица 1.15-1-4		платформа	5	96 811,20	444 056,00
2	Архитектурно-строительные рабочие чертежи: Планы 7,08*(10,97-2,68)*3190-5000*(5000-3000)*540*1,2 Фасады 6,11*(8,22-6,17)*3190-3000*(5000-3000)*540*1,2*4 3000,00 5000,00 10,97 РНПД 4.05.01-03 93 Таблица 1.21-5,6-4		платформа	1	19 306,23	19 306,23
3	3000,00 5000,00 10,97 РНПД 4.05.01-03 93 3000*(5000-3000)*540*1,2*4 3000,00 5000,00 8,22 РНПД 4.05.01-03 93 Таблица 1.21-5,6-4		платформа	1	16 356,69	16 356,69
4	Разрезы 2,64*(3,67-2,64)*3190-3000*(5000-3000)*540*1,2 3000,00 5000,00 8,22 РНПД 4.05.01-03 93 Таблица 1.21-5,6-4		платформа	1	7 096,51	7 096,51
5	3000,00 5000,00 Форматы планов, фасадов, разрезов, разрезов стен II кат. в М 1:20: 0,27*540*1,2 3-5, Форматы		платформа	20	1 995,84	39 917,20



Смета-калькуляция №11
на проведение государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации

№ п.п.	Наименование работ	Объемы по РИП	Единица измерения	Кол-во единиц	Чел-час	Трудозатраты (чел-ч.)
1	Предварительные натурные ознакомление с объектом, определение территории	Таблица 3.2 п.1 (2-5) (7-9)	пятачок	1	9,77	9,77
2	Выполнение акта историко-культурной экспертизы	Таблица 1.15 п.2-5	печатный лист	6	39,12	234,72
	ВСЕГО по смете:					244,49
	Стоимость трудозатрат: Письмо МК РФ от 13.10.1988г. №601-21/116-14				540	132024,60
	Коэффициент инфляции: Письмо Министерства Культуры РФ от 26.12.2011г. №107.01.39/10-83				4,00	528098,40
	Районный коэффициент на научно-исследовательские и проектные работы: Письмо МК РФ №673 от 18.11.1988г.				1,075	567705,78
	ВСЕГО:					567705,78

14	Преобразование и ввод графической информации с чертёжной в цифровую форму для компьютерной обработки и хранения - Компьютерные решения 540 x 4,00 x 1,2 x 8,1	РИП 4.05.01-95 Раздел 8 Таблица 10.6.2.	форма А4	20	10 627,20	212 544,60
15	Словный словарь расчёв. Реставрационные, реставрационно-исследовательские, интерпретационные работы. Опись реставрационных работ при введении документации.	РИП 4.05.01-95 Таблица 7.1-1,5	10 листов	20	2 669,76	53 395,20
16	Иллюстри-технические и специальные работы. Опись работ при введении документации: 0,79*540*1,2*4	РИП 4.05.01-95 Таблица 7.1-2,5	10 листов	20	2 047,68	40 953,60
17	Реставрационные, реставрационно-исследовательские, интерпретационные работы. Опись по реставрац. форме: 0,42*540*1,2	РИП 4.05.01-95 Таблица 7.1-1,2-7	10 листов	20	2 125,44	42 508,80
18	Иллюстри-технические и специальные работы. Опись работ при введении документации. Опись по дизайнерской форме: 0,42*540*1,2	РИП 4.05.01-95 Таблица 7.1-1,2-9	10 листов	20	2 125,44	42 508,80
Итого:						3 583 804,35



III. Экспликация земельного участка (в кв.м.)

Дата записи	Исходный участок				Исторические постройки				Незастроенная площадь				По плану инвентаризации			
	по фактическим данным	на документах	не фактически	на документах	в том числе:	незастроенная	постройки	прочие строения	лесные	спортивные	прочие	площадки	площадки	площадки	площадки	площадки
18.11.2001	44	417	3097	417	4	4	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория										Уличный проезд				Кромки улиц, проезды, проезды	
	восток	север	запад	юг	прочие дворовые территории	лесные	спортивные	прочие	застроенная	в том числе:	восток	север	запад	юг		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Литер.	Число площадей										Таблица	Объем (руб.)				
	Уд. строений	Уд. помещений	Котельная	Служебные помещения	Уд. помещений			Уд. помещений	Площадь (кв.м.)	Высота (м)						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и соору-жения		Всего	
		Восстановительная	Действующая	Восстановительная	Действующая	Восстановительная	Действующая
15.01.1976	1969	39973	8721	39973	8721	39973	8721

Прис. № 4
 Сделано в 2008 г.
 15.01.1976 г.
 Инвентаризатор: Корытова Т.В.
 Бригадир: Васильев С.А.



Технический паспорт

Квартал № 26664
 Инвентарный № 18 литер А
 На жилой дом № Шейнискина
 По улице (перулаку) Шейнискина (фот.)

Общие сведения

Владелец Серая, тип проекта № 1917 Персебор, лавино(надстроено) и Число этажей 2 основное, подвал, основное

Число лестниц 1 Их уборочная площадь (кв.м.) 19
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования (кв.м.)

Средняя внутренняя высота помещений (м.) 3,34 Объем строительной (руб.м.) 3190
 Объем отделочной (руб.м.) 3190

Общая полезная площадь дома (кв.м.) 563,8
 Из них: Жилые помещения: полезная площадь (кв.м.) 563,8
 В том числе жилой площади (кв.м.) 374,1
 Средняя жилая площадь квартир (кв.м.)

Распределение жилой площади

№ по порядку	Жилая площадь находится	Количество		Техусые комнаты	
		жилых квартир	Жилая площадь	Количество	Жилая площадь
1	В квартирах	3	4	3	4
2	В помещениях коридоров, лестниц	В	29	7	10
3	В общих местах				
4	Служебная жилая площадь				
5	Маневренная жилая площадь				

Из общего числа жилой площади находится

6	в а) в мансардах				
	б) в подвалах				
	в) в технических этажах				
	г) в бувахтах				

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и корпоративной системы)

№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Жилая площадь	Техусые комнаты	
				число квартир	общая площадь
1	Одноместные				
2	Двухместные				
3	Трехместные				
4	Четырехместные				
5	Пятиместные				
6	Шестиместные				
7	Семиместные				
	Всего				

кв.м.

Б. Нежилые помещения: полезная площадь

№ по порядку	Классификация помещений	Основания		Исполнительная	Техусые комнаты	
		общая	присоединяемая		основная	вспомогательная
1	Жилые (нежилая фот.)					
2	Торговые					
3	Производственные					
4	Складские					
5	Бытовые обслуживания					
6	Гаражи					
7	Культурные					
8	Общественного питания					
9	Школьные					
10	Учебно-научные					
11	Лечебно-санитарные					
12	Культурно-просветительские					
13	Театры и др. устрешные предприятия					
14	Творческие мастерские					
15	Прочие					

В том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв.м.

№ по порядку	Использование помещений	Основания		Исполнительная	Техусые комнаты			
		основная	присоединяемая		основная	вспомогательная	вспомогательная	
1	Учредительские а) жилая контора б) склады, детские, дружин и др. Культурно-просветительская в) др. школы, клубы, библиотеки Дачные а) мастерские б) склады жилищных контор в) котельная г) котельная в том числе на территории жилищных контор	3		4	5	6	7	8
	Итого							



II. Благоустройство полезной площади (кв.м.)

Дата записи	Площадь (кв.м.)	Благоустройство
Директ А	563,8	Печь кирпичная
15.01.1976	563,8	Защита от влаги

III. Исчисление площадей и объемов по наружному обмеру

За-тор	Дата записи	Площадь (кв.м.)	Формулы для наружного обмера	Площадь (кв.м.)	Высота (м.)	Объем (куб.м.)
A	15.01.1976	8,97*4,1		36,4	2,17	79,0
A	15.01.1976	18,1*14,64+11,27*8,28		361,00	7,77	2805
A	15.01.1976	18,46*14,64+11,27*8,28		364,50		
A1	15.01.1976	14,64*7,79		(40,80)	6,01	245
a3	15.01.1976	1,78*4,26+(1,68+4,26)*2*(3,02-1,36)		(11,20)	6,17	69
				Площадь застройки:	416,50	
				Площадь подстилающих слоев:	866,80	
				Объем строительных работ:		3190
				Объем отпавших слоев:		3190

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Число этажей: 2
Сборник: 28 Таблица 12-4

Директ А-Описание
Группа капитальности

Год постройки: до 1917
Вид внутренней отделки: простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по площади, %	Удельный вес к общей площади, %	Удельный вес к общей площади с поправкой, %	Износ (%)	Примечание
1	Фундамент	3	4	5	6	7	8	9
1	Стены и перегородки	Брусчатые легкие	Глубокие трещины	7,0	1,00	7,0	80	3,6
2	Стены	Кирпичные в 2,5 кирпича	нахлывание отдельных кирпичей, сильная сырость, промерзлость, деформация	24,0	1,00	24,0	80	19,2
3	Перегородки	Дощатые двойные	отклонение от вертикали	7,0	1,00	7,0	80	3,6
3	Перегородки чердачные	Деревянные опилочные	протек блях, трещины, прогибы, деформации					
	Перегородки междуэтажные	Дощатые	протек блях, трещины, прогибы, деформации					
4	Крыша	Шиферная по деревянной обрешетке и стропилам	протек, трещины в обрешетке и стропилах, деформация	4,0	1,00	4,0	80	3,2
5	Полы	Дощатые сплошные	намоклость, гниль, усадка	10,0	1,00	10,0	80	8,0
6	Двери	Двойные створчатые	сильная гниль, перекос	9,0	1,00	9,0	80	7,2
7	Деревянные работы	Функциональные отделочные	перекос, потемнение	17,0	1,00	17,0	80	13,6
	Внутренняя отделка	Оштукатурено и лакировано	сырые пятна, отслаивание штукатурки					
	Наружная отделка	Оштукатурено и лакировано	отслаивание штукатурки, трещины					
K	Сыпучесть и засоренность кровли			14,0	1,00	14,0	75	10,5
	Откосы	Оштукатурены	очень старая штукатурка			-3,2	75	-2,4
	Электромонтажные работы	Скрытые проводки				-3,0	75	-2,3
	Канализация							
	Водоснабжение							
	Телефон							
	Радио							
	Гелиосиловые батареи							
	Печи	Печи кирпичные	доложены			4,3	75	3,2
9	Прочие работы	Лаксирование, беление, окраска	исполненность, усадка	8,0	1,00	8,0	75	6,0
				Итого	100	100	75	37,0

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\text{Приведенный износ} = \text{Удельный износ} \times 100$ на 2* марта 1998 г.

Степень сохранности: 55% на 18 октября 2001 г.

Исчисление сохранности: 18% по А.А.А.А.А.А.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Рабочая таблица для определения процента сохранности объекта, дилера А с учетом процента физического износа, по состоянию на 26 мая 2010г., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щейкина, 18
 Сборник №2/таб. 12-А

№№	Наименование конструктивных элементов (КЭ) и их частей	Материал и конструкция по данным таблицы	Удельный вес (КЭ) и их частей в общей стоимости объекта по формуле таблицы сборника УИВС (физического учета)	Степень сохранности (качество) КЭ и их частей в процентном соотношении с частью по факту (без учета процентов износа)	Удельный вес КЭ по ставке износа КЭ в их соотношении с частью по факту (без учета процентов износа)	Процент физического износа КЭ в их соотношении с частью по факту (без учета процентов износа)	Удельный вес КЭ по ставке износа КЭ в их соотношении с частью по факту (без учета процентов износа)
1	Фундамент	Бетонный ленточный	7,0	100%	7	80	1,4
2	Стены и перегородки	Кирпичные в 2,5 кирпича	24,0	80%	19,2	70	3,8
3	Перекрытия	Деревянные лаговые	7,0	0%	0		
4	Крыша	Железные	4,0	0%	0		
5	Полы	Деревянные лаговые	10,0	0%	0		
6	Прочие полы	Деревянные лаговые	9,0	0%	0		
7	Печи	Простые кирпичные					
8	Двери	Деревянные					
9	Окна	Деревянные					
10	Плоские ограждения	Шиферные, железные	17,0	70%	0		
11	Верхние ограждения						
12	Сварочно-соединительные устройства			0%	0		
13	Электрооборудование	Счетчик напряжения					
14	Канализация			0%	0		
15	Лифты		14,0				
16	Утеплера						
17	Печиное отопление						
18	Горючие теплообменники			0%	0		
19	Отопители			0%	0		
20	Прочие работы	Работы по монтажу	8,0	0%	0		
			26,2		26,2		5,8

Общий процент сохранности всех конструктивных элементов здания без учета процентов физического износа: 26%.
 Общий процент сохранности всех конструктивных элементов здания с учетом процентов физического износа: 6%.
 Исполнитель: *Валентина Ефимова*
 Проверил: *А.В. Куликов*
 дата заказа: 09/09
 акт заказа: 09/09
 301452594100*0,26+2453259*100%,17-25

Определение степени сохранности объекта поврежденного в результате ненадлежащей эксплуатации

Улица Щейкина, Дом 18, Корпус Иппический Жилое
 Дилер А-Описание Число этажей 2 Сборник Таблица
 Группа капитальности Объем (куб.м.) 0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Удельный вес контрольного	Удельный вес с износом	Сохранность (%)	Процент износа	Удельный вес
1	Фундамент	Бетонные ленточные	7,0	1,00	7,0	100	7,0	7,0
2	Стены и перегородки	Кирпичные в 2,5 кирпича	24,0	1,00	24,0	90	21,6	21,6
3	Перекрытия	Деревянные лаговые	7,0	1,00	7,0	0	0,0	0,0
4	Крыша	Железные	4,0	1,00	4,0	0	0,0	0,0
5	Полы	Шиферные по деревянной обрешетке и стропилам	10,0	1,00	10,0	0	0,0	0,0
6	Прочие полы	Деревянные лаговые	0,0	1,00	0,0	80	0,0	0,0
7	Печи	Деревянные						
8	Двери	Фанерные						
9	Окна	Фанерные						
10	Плоские ограждения	Шиферные						
11	Верхние ограждения	Шиферные						
12	Сварочно-соединительные устройства							
13	Электрооборудование							
14	Канализация							
15	Лифты							
16	Утеплера							
17	Печиное отопление							
18	Горючие теплообменники							
19	Отопители							
20	Прочие работы							
			52,0		52,0		28,6	28,6

Общий % сохранности, приведенный к 100 по формуле: $\frac{52,0}{100} \times 100 = 52\%$ на "18" октября 2007 г.

* мая 2007 г. Исполнил: Карякина Т.В. Проверил: _____

Изменительский отдел № 2, 19.10.07
 19.10.07



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Исполнение в 2
от 18.05.2010

Рабочая таблица для определения процента сохранности объекта, Теплого прибора дисперга А1с
учетом процента физического износа, по состоянию на 26 мая 2010г., расположенного по адресу: г.
Екатеринбург, ул. Шейкина, 18

№	Наименование конструктивных элементов (КЭ) и их частей	Материал в конструкциях по данным текущих обследований	Удельный вес КЭ и их частей в общей массе объекта (без учета процента физического износа) / ППС	Степень сохранности (качество) КЭ и их частей в процентах по факту (без учета процента физического износа)	Удельный вес КЭ по состоянию сохранности	Принятый физический вес КЭ и их частей по данным обследований	Удельный вес КЭ по состоянию сохранности	
								1
1	Фундамент	Бутылчатый	Бутылчатый	4,0	0,4*	100%	2,3	0,5
2	Стены в перегородки	Кирпичные в 2,5 кирпича	Кирпичные в 2,5 кирпича	31,0	0,58	80%	14,4	4,3
3	Перегородки	Двойные двойные	Двойные двойные	12,0	8%	0	0	0
4	Крыша	Железная	Железная	4,0	8%	0	0	0
5	Полы	Двойные двойные	Двойные двойные	6,0	8%	0	0	0
6	Перекрытия	Двойные двойные	Двойные двойные	11,0	8%	0	0	0
7	Двери	Простые деревянные	Простые деревянные	10,0	70%	0	0	0
8	Окна	Шпунтовые, деревянные	Шпунтовые, деревянные	10,0	8%	0	0	0
9	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
10	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
11	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
12	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
13	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
14	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
15	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
16	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
17	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
18	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
19	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
20	Стеклопакеты	Стеклопакеты	Стеклопакеты	10,0	8%	0	0	0
							16,7	4,8

Общий процент сохранности всех конструктивных элементов здания без учета процента физического износа: 17%
Общий процент сохранности всех конструктивных элементов здания с учетом процента физического износа: 5%

Исполнитель: *Курманова Т.В.*
Проверка: *Смирнов А.В.*

Определение степени сохранности объекта поврежденного в результате ненадлежащей эксплуатации

адрес: Шейкина Дом 18
Корпус: Жилое
тер А1-Теплый прибор Число этажей 2
для капитальности Объем (куб.м.) 0

Сборник: Таблица

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по плану	Процент в %	Удельный вес по факту	Степень сохранности (%)	Процент в %	Удельный вес	Процент в %
Фундамент	4,0	1,00	4,0	100	4,0	4,0	100
Стены и перегородки	31,0	1,00	31,0	90	27,9	31,0	27,9
Перегородки	12,0	1,00	12,0	0	0,0	12,0	0,0
Крыша	4,0	1,00	4,0	0	0,0	4,0	0,0
Полы	6,0	1,00	6,0	0	0,0	6,0	0,0
Перекрытия	11,0	1,00	11,0	0	0,0	11,0	0,0
Двери	10,0	1,00	10,0	0	0,0	10,0	0,0
Окна	10,0	1,00	10,0	0	0,0	10,0	0,0
Стеклопакеты	10,0	1,00	10,0	0	0,0	10,0	0,0
Итого	100,0	1,00	100,0	57,9	57,9	100,0	57,9

Удельный % сохранности, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумма гр.9 х 100}}{\text{сумма гр.6}} = 56\%$ на "18" октября 2011 г.

Исполнитель: Курманова Т.В.
Проверка: *Смирнов А.В.*

Исполнение в 2
от 18.05.2010



VI. Техническое описание холловых пристроек и тамбуров

Элемент	Число точек	Средняя высота по плану	Таблица 154 в
Фундамент	2	3	4
Стены и перегородки	Бетонный		
Стены		10,0	1,00
Перегородки		9,0	1,00
Полы	Нормативы в 2,1 пункта		
Потолки		8,0	1,00
Двери	Дверные откосы		
Окна	Железные на деревянные створки	25,0	2,50
Прочие	Дверные откосы	22,0	2,20
Прочие работы	Дверные откосы	8,0	1,00
Электромонтаж	Прочие		
Прочие работы	Прочие	11,0	1,10
		3,0	0,30
		4,0	0,40
		100	10,0
			82,8

VII. Исчисление восстановительной и действенной стоимости основной части строения и пристроек

Длительность строения в годах	№ строения	№ этажа	Удельный вес строения	Коэффициент строит.-монтаж.	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах				Итого стоимость в руб.	% к стоимости в руб.	Действительная стоимость в руб.					
						На материал	На монтаж	На монтаж	На монтаж								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Среднее	28	12,4	21,20	0,976	1,0	0,5	0,9	1,0	0,31	2605	3462	70	7275			
А	Бухара		12,35			8	5	7	28								
А	Среднее	28	12,4	21,20	0,999	1,0	0,5	0,9	1,0	0,31	140	183	79	398			
А	Бухара		12,35			8	5	7	28								
А	Среднее	28	12,4	21,20	0,980	1,0	0,5	0,9	1,0	0,31	1168	145	282	71	1366		
А	Бухара		12,35			8	5	7	28								
Итого						4				0,8	48,00	22,4	1088	70	328		

Итого: 12,35-3462 (2805)
 поправки: 1,0, 0,5, 0,9, 1,0, 0,31, 2605, 3462, 70, 7275
 1168, 145, 282, 71, 1366

Работы выполнены	71,2 января 1978 г.	Итого стоимость в руб.	301 г.
Принят в эксплуатацию	Курманов Г.Б.	Итого стоимость в руб.	301 г.
Бухгалтер			

Экспликация к поэтажному плану здания

Элемент	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Дата застройки		Итого
			15.01.1970	14.6	
Коридорная система					
1	Жилая комната	14,6	14,6		14,6
1	Кухня	32,5		32,5	
1	Жилая комната	11,0	11,0		11,0
1	Жилая комната	13,7	13,7		13,7
1	Жилая комната	22,3	22,3		22,3
1	Жилая комната	26,8	26,8		26,8
1	Жилая комната	21,6	21,6		21,6
1	Жилая комната	19,7	19,7		19,7
1	Жилая комната	8,9	8,9		8,9
1	Жилая комната	15,7	15,7		15,7
1	Жилая комната	21,0	21,0		21,0
1	Кухня	7,5		7,5	
1	Кухня	12,1		12,1	
1	Кухня	6,7		6,7	
1	Кухня	30,8		30,8	
1	Жилая комната	15,9	15,9		15,9
1	Жилая комната	12,5	12,5		12,5
1	Кухня	4,2		4,2	
1	Кухня	3,6		3,6	
1	Жилая комната	30,7	30,7		30,7
1	Жилая комната	18,2	18,2		18,2
1	Кухня	6,9		6,9	
1	Кухня	8,6		8,6	
1	Кухня	15,3	15,3		15,3
1	Кухня	7,9		7,9	
1	Жилая комната	24,3	24,3		24,3
1	Кухня	3,8		3,8	
1	Кухня	9,3		9,3	
1	Жилая комната	12,7	12,7		12,7
1	Жилая комната	9,4	9,4		9,4
1	Кухня	4,1		4,1	
1	Жилая комната	21,9	21,9		21,9
1	Жилая комната	13,9	13,9		13,9
1	Кухня	14,9		14,9	
1	Кухня	3,8		3,8	
1	Кухня	16,8	16,8		16,8
1	Кухня	10,3	10,3		10,3
1	Кухня	53,8	53,8		53,8
1	Кухня	374,1	374,1		374,1
1	Кухня	189,7	189,7		189,7

Итого: 583,8 | 374,1 | 189,7
 Примечание: Площадь "Общая полезная площадь" включает показатели "Общая площадь"



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

План этажа лит. «д»
по ул. Шейнкмана №18/1
в пер. Восторжевскому

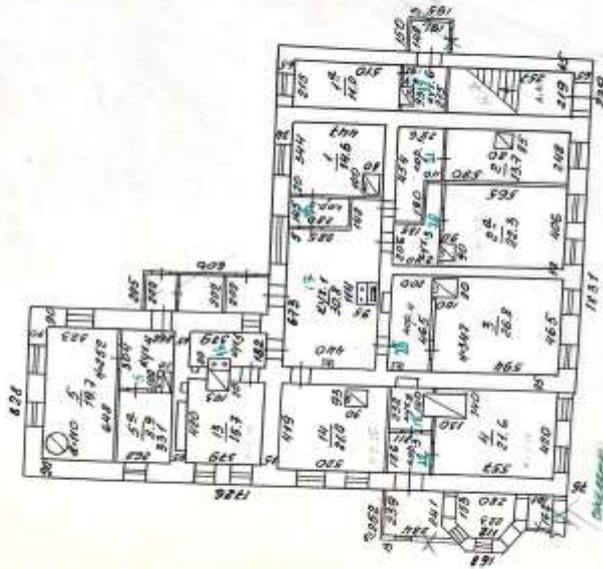


ВПН №66 ВДС МОСКВА

М 1:200
размеры в см
площадь в м²

Исполнил: Яким
15.01.76 Проверил: ШИ

План I этажа лит. «д»
по ул. Шейнкмана №18/1
в пер. Восторжевскому



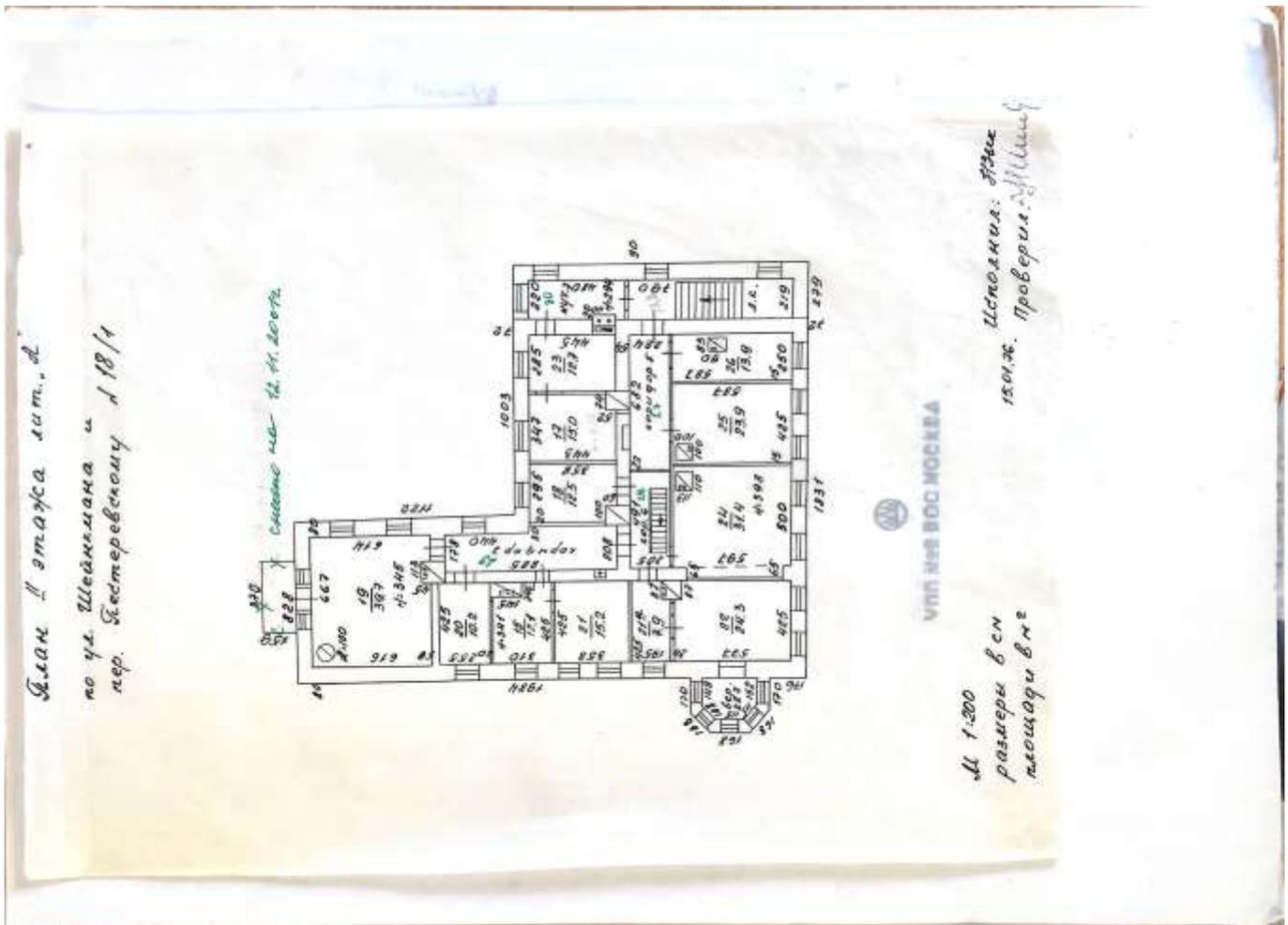
ВПН №66 ВДС МОСКВА

М 1:200
размеры в см
площадь в м²

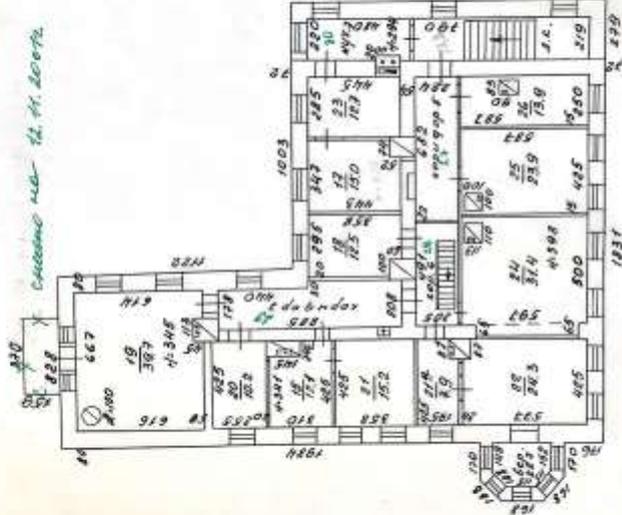
Исполнил: Яким
15.01.76 Проверил: ШИ



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



Этаж 2 этаж лит. д
по ул. Шеголева и
пер. Бестеревскому д 18/1



VPII N58 BOC MOSKVA

Ц 1:200
размеры в см
Исполнил: Язык
Проверил: Шилин



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

ОГРН 1126600002429, ИНН 6685993767

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/1

тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38

сайт: www.svosvod.ru, mail: info@svosvod.ru

Адресат:
Лутаева Юлия Дмитриевна

15.01.2025 г. № 25-В/2025
На № 20-З/2025 от 14.01.2025

ВЫПИСКА из реестра членов Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Лутаевой Юлии Дмитриевны о том, что Лутаева Юлия Дмитриевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «22» июня 2021 года за регистрационным номером 1091.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
036665-1	15.05.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	15.05.2027	
040780-2	04.07.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	04.07.2027	
034825-3	27.02.2023	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	27.02.2026	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.01.2025 г.

Дата составления выписки 15.01.2025 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



А.А. Сметухина



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Лугаева
Юлия Дмитриевна**

с 25 апреля 2022 года по 28 октября 2022 года

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

Краснодарском филиале федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего образования
"Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова"

по программе "Оценочная деятельность"
в объеме 600 часов

Решением аттестационной комиссии от

28 октября 2022 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231800683285

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1002-КР

Города

Краснодар

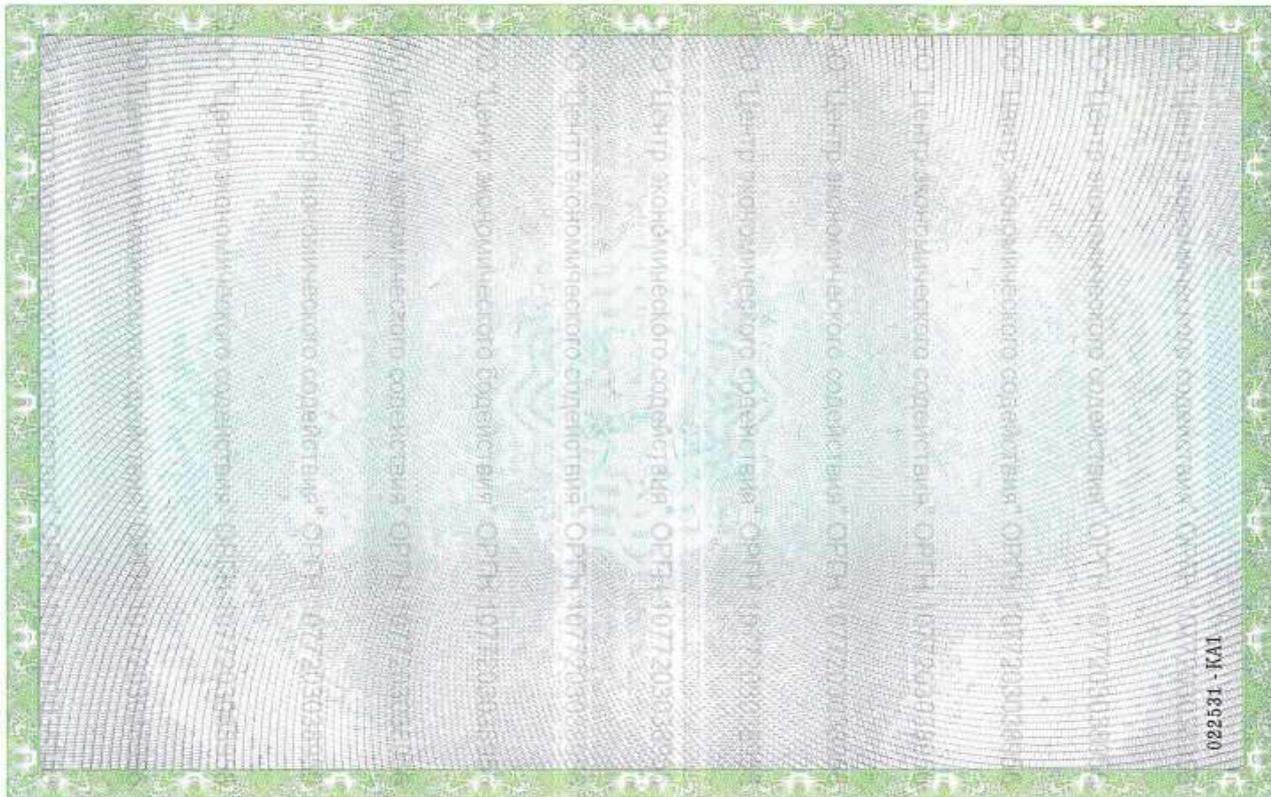
Дата выдачи

08 ноября 2022 года





ООО «Центр экономического содействия» ОГРН 5017172033282





ПОЛИС № 1525 PL 0004 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

27 января 2025 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Маркиной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-13/24 от 21.03.2024г, с одной стороны, и

Лутцева Юлия Дмитриевна (24.06.1997 г.р., паспорт серия 7121 № 639399, выдан УМВД России по Тюменской области 26.11.2021, код подразделения 720-003, адрес регистрации - Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 1, кв. 118), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от *24* января 2025 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом саморегулируемой организации Ассоциации СРОО «СВОД».
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключающие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случая освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «07» февраля 2025 года и действует до 24 часов 00 минут «06» февраля 2026 года. Если в установленном договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе приостановить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Единовременный взнос:	1 500, 00 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем одновременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «07» февраля 2025 года Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, являющихся признаками страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/branches/ 8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с п.п.12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения

Страховщик

Страхователь



Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штампе, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».

10.1.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» – «в».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении или дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. «а» – «б» п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком по электронной почте: 89920013901@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

Страховщик

Страхователь



11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полния

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страхования в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "24" января 2025г.
3. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организацией, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации.

Страховщик

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"
625003, г. Тюмень, ул. Республика, 14/7, д/я 2741
Федеральный номер Единого контакт-центра
8-800-333-0-888
Телефакс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»
ОГРНИ 1027739820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва
к/с 30101810145250000220
БИК 044525220

Страхователь

Лугаева Юлия Дмитриевна
Адрес места регистрации: Свердловская обл.,
г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 1, кв. 118
Телефакс: 8(992)-001-39-01,
Результаты документа, удостоверяющего личность:
паспорт серия 7121 № 639399,
выдан УМВД России по Тюменской области 26.11.2021,
код подразделения 720-003,
Дата рождения: 24.06.1997 г.,
Гражданство: Российская Федерация
Правила вручены Страхователю



/ О.А. Маркина /

/ Ю.Д. Лугаева /



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМ

ПОЛИС № 1524 PL 0038

страховании ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

«24» декабря 2024 г.

г. Томск

Акционерное общество «Страхование общества газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Томского филиала АО «СОГАЗ» Маркиной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-13/24 от 21.03.2024 г., с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия»), именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Скрипник Надежды Анатольевны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 11 декабря 2024 г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникновшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиков, заключившими со Страховщиком трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).
2. Выгодоприобретатели	Лица, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительного (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2025 года и действует до 24 часов 00 минут «31» декабря 2025 года. Если к установленному в п.7 Полиса сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма - размер - порядок установления	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек по одному страховому случаю.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты Единновременный аванс	29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «15» января 2025 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/branches 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволить Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.3.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия

Страховщик

Страхователь



	<p>Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования. Страховщик обязан:</p> <ul style="list-style-type: none">– принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не включает время до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;– уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов. <p>Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней.</p> <p>8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:</p> <p>8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;</p> <p>8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основании принятия такого решения со ссылкой на нормы правил и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.</p> <p>8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.</p> <p>8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступившим событием, являющимся признаком страхового случая, а также о форме и способе осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).</p>
<p>9. Внесение изменений и прекращение договора страхования</p>	<p>В соответствии с Правилами</p>
<p>10. Прочие условия</p>	<p>10.1. В случае неплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступившему в силу Договору:</p> <p>10.1.1. Если к установленному Договором сроку уплаты страховой премии (или первой страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его возмещение в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 «б».</p> <p>а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении; Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.</p> <p>При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.</p> <p>б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.</p> <p>10.1.2. Если к установленному Договором сроку не была уплачена очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» – «в».</p> <p>10.1.3. Если к установленному Договором сроку уплаты страховой премии (или очередной страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» – «в».</p> <p>а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).</p>

Страховщик

Страхователь



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Дата досрочного прекращения Договора указывается в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, а обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляется Страховщиком: по электронной почте: Osenka72@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по исполнению Договора, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

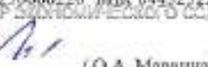
При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полса

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "11" декабря 2024г.
3. Справочник оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – потребителей финансовых услуг, осуществляемого наделенной полномочиями организацией, объединяющей страховые организации и иностранные страховые организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Страховщик Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ") Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Академика Сахарова, д.10 Тюменский филиал АО "СОГАЗ" 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 14/7, а/я 2741 Федеральный номер Единого контакт-центра 8-800-333-0-888 Телефакс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-38 Базовые реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ» ОГРН 1027739820921 ИНН 7736035485 КПП 997950001 р/с 40701810599010150001 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва ИНН 56/01810145250000220 БИК 044525220</p> <p> / О.А. Марьяна/ М.П.</p> <p></p>	<p>Страхователь Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» (ООО «Центр экономического содействия») Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8 Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8 Тел/Факс: (3452) 533-193 Банковские реквизиты: ИНН 720412210 КПП 720301001 ОГРН 1077203038956 р/с 40702810467100006008 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СВЕРБАНК и/с 30101810800000000651 БИК 047102651 Правила вручены Страхователю</p> <p> / Н.А. Скрипник /</p> <p></p>
--	--