

**МЕТРИКС консалт**

На уровень выше, на метрикс точнее



620000, Свердловская область,  
г.о. город Екатеринбург,  
г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26,  
офис 303/4  
тел./факс: (343) 386-01-87  
metrixconsult@mail.ru

**УТВЕРЖДАЮ:**

Директор  
ООО «Метрикс Консалт»



Е. И. Головина

## **ОТЧЕТ № ИМЗ-2025-2-044-008042**

**об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9.**

|                               |                                                                                                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Исполнитель:</u>           | Общество с ограниченной ответственностью «Метрикс Консалт»                                              |
| <u>Адрес местонахождения:</u> | 620000, Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/4 |
| <u>Фактический адрес:</u>     | 620000, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/4                                                |
| <u>Дата оценки:</u>           | 21 июля 2025 года                                                                                       |

**г. Екатеринбург, 2025 год**



«25» июля 2025 года

Генеральному директору  
Казённого предприятия города Москвы  
«Управление гражданского строительства»  
Рябову Д. В.

### РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ

к Отчету об оценке № КПУГС/ОЦ/24/119-47 от 02 июля 2025 года

Уважаемый Дмитрий Валентинович!

В соответствии с Контрактом № ИМЗ-2025-2-044-008042 на оказание услуг по оценке от 15 июля 2025 года ООО «Метрикс Консалт» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9.

#### Оценка проведена по состоянию на 21 июля 2025 г.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только единым документом, с учётом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и с НДС, составляет:

**39 972 000**

**Тридцать девять миллионов девятьсот семьдесят две тысячи рублей<sup>1</sup>**

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и без учета НДС, составляет:

**33 310 000**

**Тридцать три миллиона триста десять тысяч рублей<sup>1</sup>**

Изменение состояния рынка после даты оценки, может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей сделки с Объектами оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на информации, полученной в ходе деловых встреч с Заказчиком и исследований рынка, обоснованных расчетах, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценщик полагается на достоверность предоставленной информации. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете об оценке, относится к Объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации, специалисты нашей компании готовы ответить на все Ваши вопросы.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,  
Директор ООО «Метрикс Консалт»

Е. И. Головина

<sup>1</sup> Согласно Заданию на оценку без учета стоимости на земельный участок



## Оглавление

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Основные факты и выводы.....                                                                                                                                                                                                                                           | 5  |
| 1.1. Дата составления и порядковый номер отчета .....                                                                                                                                                                                                                     | 5  |
| 1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                       | 5  |
| 1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....                                                                                                                                                                                                                | 5  |
| 1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....                                                                                                                                                                                       | 5  |
| 1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                                     | 5  |
| 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки .....                                                                                                                                                                                    | 6  |
| 3. Применяемые стандарты оценки .....                                                                                                                                                                                                                                     | 8  |
| 3.1. Федеральные стандарты оценки .....                                                                                                                                                                                                                                   | 8  |
| 3.2. Стандарты оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является .....                                                                                                                                             | 8  |
| 4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....                                                                                                                                                                                                          | 9  |
| 4.1. Общие допущения .....                                                                                                                                                                                                                                                | 9  |
| 4.2. Ограничения оценки.....                                                                                                                                                                                                                                              | 11 |
| 5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....                                                                                                                                                                                            | 12 |
| 5.1. Сведения о Заказчике .....                                                                                                                                                                                                                                           | 12 |
| 5.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке .....                                                                                                                                                                                                              | 12 |
| 5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....                                                                                                                                                                                       | 12 |
| 5.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....                                                             | 13 |
| 5.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....                                                                                                                                                                        | 13 |
| 6. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки.....                                                                                                                             | 14 |
| 6.1. Описание имущественных прав на объект оценки .....                                                                                                                                                                                                                   | 14 |
| 6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                    | 14 |
| 6.3. Характеристика местоположения .....                                                                                                                                                                                                                                  | 21 |
| 7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....                                                                                                                                                                                                        | 26 |
| 7.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки .....                                                                                                                                                                                         | 26 |
| 7.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки .....                                                                                                                                                                    | 27 |
| 8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....                                                                                                                                                        | 29 |
| 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....                         | 29 |
| 8.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации на апрель 2025 года .....                                                                                                                                                                | 29 |
| 8.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - апреле 2025 года .....                                                                                                                                                            | 30 |
| 8.1.3. Влияние общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....                                                       | 31 |
| 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....                                                                                                                                                                                          | 31 |
| 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объект оценки при фактическом, а также при альтернативном варианте их использования, с указанием интервала значений цен..... | 32 |
| 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....                                                                                                                                                              | 35 |
| 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....                                                                                                                                                                    | 38 |
| 9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....                                                                                                                                                                            | 39 |
| 9.1. Общие данные.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 39 |
| 9.2. Существующие подходы и методы оценки объектов недвижимости .....                                                                                                                                                                                                     | 39 |
| 9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от них .....                                                                                                                                          | 43 |
| 10. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....                                                                                                                                                                                                  | 46 |
| 10.1. Расчет рыночной стоимости методом дисконтирования .....                                                                                                                                                                                                             | 46 |
| 11. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....                                                                                                                                                                                            | 58 |
| 12. Согласование результатов оценки .....                                                                                                                                                                                                                                 | 80 |
| 13. Заключение об итоговой величине стоимости .....                                                                                                                                                                                                                       | 81 |
| 14. Декларация качества оценки .....                                                                                                                                                                                                                                      | 82 |
| 15. Основные понятия и термины .....                                                                                                                                                                                                                                      | 83 |
| 16. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....                                                                                                                                                         | 86 |
| 17. Приложения .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 88 |



## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Дата составления и порядковый номер отчета

Отчет об оценке № ИМЗ-2025-2-044-008042 от 25 июля 2025 года

### 1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Контракт № ИМЗ-2025-2-044-008042 на оказание услуг по оценке от 15 июля 2025 года между ООО «Метрикс Консалт» и Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области».

### 1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1

| № | Показатели           | Характеристика                                                                                       |
|---|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Тип объекта          | Здание                                                                                               |
|   | Назначение           | Нежилое                                                                                              |
|   | Наименование         | Отдельно-стоящее строение с пристроями                                                               |
|   | Площадь, кв.м.       | 4802,7                                                                                               |
|   | Этаж                 | 4, в том числе подземных 1                                                                           |
|   | Адрес                | Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9.                                        |
|   | Кадастровый номер    | 66:41:0402019:37                                                                                     |
|   | Источники информации | • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2025-104779559 от 14.05.2025г. |

### 1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующее значение стоимости:

Таблица 1.2

| Наименование объекта                                                                                                                                                            | Наименование подхода к оценке |                            |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                 | Затратный подход, руб.        | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Здание, кадастровый номер: 66:41:0402019:37, назначение: нежилое, площадью: 4802,7 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 | Не применялся                 | Не применялся              | 39 972 000            |

### 1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и с НДС, составляет:

**39 972 000**

**Тридцать девять миллионов девятьсот семьдесят две тысячи рублей**

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и без учета НДС, составляет:

**33 310 000**

**Тридцать три миллиона триста десять тысяч рублей**

## 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 2.1

| Наименование реквизита задания на оценку                                                                                                                | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, включая права на объект оценки (пп. 1 п. 3 ФСО IV)                                                                                       | Нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями. Площадь: общая 4 802,7 кв.м. Этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Права на объект оценки (пп. 1 п. 3 ФСО IV)                                                                                                              | Право собственности Открытое акционерное общество «Уралбиофарм», ИНН: 6661000152, ОГРН: 1026605613396                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии) (ФСО 7 п. 8)                                | Нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями. Площадь: общая 4 802,7 кв.м. Этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО 7 п. 8)     | Количественные и качественные характеристики представлены в Разделе 6 настоящего отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО 7 п. 8) | Право собственности с учётом обременения в виде № 66:41:0402019:37-66/199/2021-6 от 23.12.2021 (Аренда)<br>Право собственности с учётом обременения в виде объекта культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                                                                       | Является выявленным объектом культурного наследия, 661710842530005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Здание Госстраха, 2011-03-10, 207-ПП решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цель оценки (пп. 2 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                         | 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 16.05.2025 № 3477 «О проведении аукциона», и в целях исполнения постановления от 18.11.2021 № 17АП-12631/2021-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу А60-65738/2020, согласно которому подлежит изъятию у акционерного общества «Уралбиофарм» нежилое отдельно стоящее строения с пристроями площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д.9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха», путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном статьей 54 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом (пп. 3 п. 3 ФСО IV)                                                          | Оценка проводится в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также следующих федеральных стандартов оценки (стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Вид стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                       | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Предпосылки стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Предполагается сделка с объектом оценки</li> <li>Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>Дата оценки – 21 июля 2025 года;</li> <li>Предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование</li> <li>Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                         | 21 июля 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Специальные допущения, иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)                                                                                  | <p>Отчет об оценке объекта оценки будет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями:</p> <p><i>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Исполнитель не проводил обмер Объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Муниципальным Заказчиком. Если не указано иное, Исполнитель исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Наименование реквизита задания на оценку                                                                                                                                                         | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                  | <p>законодательства, касающегося Объекта оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости муниципального нежилого фонда, получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому во всех случаях делаются ссылки на источник информации;</li> <li>Исполнитель исходил из допущения, что Собственник управляет Объектом оценки исходя из своих наилучших интересов;</li> <li>Исполнитель не проводил строительно-техническую экспертизу Объекта оценки и исходил из предположения, что Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость (кроме указанных в Отчете об оценке).</li> </ul> <p><i>Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения):</i></p> <p>Представлено в разделе 4.1. настоящего отчета.</p> |
| Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку (пп. 7 п. 3 ФСО IV)                                                                                                | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Указание о возможности (ограничениях) использования, распространения и публикации отчета об оценке объекта оценки (пп. 8 п. 3 ФСО IV)                                                            | Распространение (передача копии или оригинала) Отчета об оценке без согласия Исполнителя запрещено, за исключением целей предусмотренных Технических заданием. Публикация Отчета об оценке запрещена.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Форма отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)                                                                                                                                                       | Письменная форма на русском языке в количестве 2 (Два) оригинальных экземпляра; Электронная форма в формате PDF, подписанная ЭЦП, в количестве 1 (Один) экземпляр.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки                                                                                                                         | Представлены в Разделе 14 настоящего отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов                                                                                                        | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)                                                                                           | Оценщику неизвестны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Форма представления итоговой стоимости (число или интервал), валюта итоговой стоимости, указание на применение или неприменение математического округления                                       | В отчете об оценке указывается точная величина определяемой стоимости без указания возможных диапазонов, в рублях Российской Федерации, с применением правил математического округления.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»     | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. | Не требуются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



### **3. Применяемые стандарты оценки**

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

#### **3.1. 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 г. № 611.

#### **3.2. Стандарты оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является**

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные решениями Совета НП СРО «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол №26/2013 от 26 июня 2013 года, Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол №101/2015 от 13 октября 2015 года, Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года, Протокол № 36/2017 от 08 июня 2017 года, Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД», Протокол № 55-1/2022 от 01 декабря 2022 года, с изменениями и дополнениями на дату составления Отчета об оценке.

## **4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

### **4.1. Общие допущения**

- Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в последующих редакциях), Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные решениями Совета НП СРО «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол №26/2013 от 26 июня 2013 года, Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол №101/2015 от 13 октября 2015 года, Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года, Протокол № 36/2017 от 08 июня 2017 года, Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД», Протокол № 55-1/2022 от 01 декабря 2022 года, с изменениями и дополнениями на дату составления Отчета об оценке.

- Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем Отчете целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

- Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно ст. 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции на дату составления отчета) Оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с заданием на оценку.

- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по заключенному между Заказчиком и Оценщиком договору.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объект оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованным объектам оценки, несет его Собственник.

- Сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объекта оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщик не несет ответственность за выявление нарушений санитарных и экологических норм. Согласно п. 7 ФСО №7 в отсутствие документально подтвержденных данных об экологическом загрязнении Оценщик исходит из предположения об его отсутствии.

- Оценка проводилась при допущении, что объекты, в отношении которых определяется стоимость права собственности свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в задании на оценку.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

- Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объект оценки.

- Оценщик не проводил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

- При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектами оценки, исходя из своих наилучших интересов.

- В итоговых заключениях о рыночной стоимости объектов, представленного в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

- Заказчиком оценки были предоставлены документы на проведение оценки, в том числе Отчет о стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия - отдельно стоящего строения с пристроями площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д.9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха». В компетенцию оценщика не входит юридическая и финансовая проверка представленных документов, в связи с этим результаты о стоимости восстановительных работ, указанные в соответствующем Отчете, принимаются без проверки соответствия рыночным данным.

- Учитывая физическое состояние объекта - (аварийное), оценщиком был произведен только внешний визуальный осмотр. Внутреннее состояние объекта принимается на основании Акта технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектов культурного наследия от 12.05.2020.

- **Специальные допущения**

Специальные допущения - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Оцениваемое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0402019:284 площадью 1726 кв.м. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-138148478 от 11.07.2025г. собственником земельного участка является также Открытое акционерное общество "Уралбиофарм", ИНН: 6661000152.

Согласно заданию на оценку необходимо определить рыночную стоимость здания.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству (ст.35 ЗК РФ Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение) о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними.

Ст.35 п.4 ЗК РФ: Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

- 2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;

- 3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута;

- 4) отчуждение объекта культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" путем продажи на конкурсе либо продажи на аукционе, если предметом аукциона является объект культурного

наследия, находящийся в собственности субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя.

...

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, согласно заданию на оценку оценщик определяет рыночную стоимость только отдельно-стоящего здания без учета стоимости земельного участка.

#### **4.2. Ограничения оценки**

В настоящей оценке ограничения отсутствуют.



## 5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

### 5.1. Сведения о Заказчике

Таблица 5.1

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик</b>                    | Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» в лице Председателя Савина Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава (ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области») |
| <b>ОГРН</b>                        | 1026602336672                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Дата присвоения ОГРН</b>        | 27.11.2002                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ИНН/КПП</b>                     | 6658008602/667001001                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Юридический адрес Заказчика</b> | 620075, г.Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.111                                                                                                                                                                                |
| <b>Фактический адрес Заказчика</b> | 620075, г.Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.111                                                                                                                                                                                |

### 5.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 5.2

|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Фамилия, имя, отчество:</b>                                                                                                                                           | Филимонов Михаил Михайлович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b>                                                                                                   | Является членом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», и включен в реестр оценщиков за регистрационным № 497 от 25.06.2014 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>                                                                       | Диплом КГ № 78295 от 24 июня 2011 года. ФГАОУ ВПО «Уральский Федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина». Специальность: "Экспертиза и управление недвижимостью". Квалификация: Инженер.<br>ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» (2014 г.). Программа: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Программа: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» диплом ПП №001492 от 14.04.2014 г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036776-1 от 15 мая 2024 года |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b>                                                                                                      | Ответственность оценщика застрахована на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей в соответствии с Полисом Общества с ограниченной ответственностью «АМТ Страхование», Полис № TPL-2400492-96 от 11 ноября 2024 г. Срок действия договора: с 17 декабря 2024 г. по 16 декабря 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>                                                                                                                              | 14 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Контактный телефон</b>                                                                                                                                                | 8(343) 386-01-87                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Место нахождения:</b>                                                                                                                                                 | 127473, г. Москва, Селезневская ул, д. 11а, стр. 1, часть помещ. 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Фактический адрес:</b>                                                                                                                                                | 127473, г. Москва, Селезневская ул, д. 11а, стр. 1, часть помещ. 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Сведения о независимости в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b> | Требование о независимости выполнено.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

Таблица 5.3

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Исполнитель</b>                                        | Общество с ограниченной ответственностью «Метрикс Консалт»                                                                                                                                                                                    |
| <b>ОГРН</b>                                               | 1116672011983                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Дата присвоения ОГРН</b>                               | 17 мая 2011 года                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Местонахождение Исполнителя</b>                        | 620000, Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/4                                                                                                                                       |
| <b>Фактический адрес Исполнителя</b>                      | 620000, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/4                                                                                                                                                                                      |
| <b>ИНН</b>                                                | 6672340898                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>КПП</b>                                                | 667101001                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Сведения о страховании ответственности организации</b> | Гражданская ответственность профессиональной деятельности застрахована на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.<br>Полис № TPL-2500279-96 выдан ООО «АМТ Страхование» 25.04.2025 г. сроком действия с 27.05.2025 г. по 26.05.2026 г. |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Количество специалистов-оценщиков, являющихся членами СРО</b> | Два                        |
| <b>Контактная информация Исполнителя</b>                         | Телефон: 8 (343) 386-01-87 |

**5.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

**5.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим сообщаем, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки, оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Оценщик не допускает вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**На основании вышеизложенного утверждаем, что требования статьи 16 Федерального закона от 06.11.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдаются. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, поскольку он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.**

## 6. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является здание, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9.

### 6.1. Описание имущественных прав на объект оценки

Согласно данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-104779559 от 14.05.2025г. объект оценки принадлежит на праве собственности Открытое акционерное общество "Уралбиофарм", ИНН: 6661000152, ОГРН: 1026605613396.

Согласно Приказу №379 от 26.09.2018г. было утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Здание госстраха», который включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ.

### 6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании переговоров с Заказчиком, предоставленных им документов.

Таблица 6.1

Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположен оцениваемый объект, расположенного по адресу: Свердловская область, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д.9

| Параметры                                                                                | Значение параметра                                                        | Источник информации                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Качественные характеристики здания                                                       |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер                                                                        | 66:41:0402019:37                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-104779559 от 14.05.2025г</li> <li>Технический паспорт по состоянию на 24.07.2001г.</li> </ul> |
| Назначение объекта                                                                       | Производственное                                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Текущее использование                                                                    | Не используется                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Этажность                                                                                | 4 этажа, подвал                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Год постройки                                                                            | 1926-1929 (1949)                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Визуальный осмотр</li> <li>Акт технического состояния объекта от 12.05.2020г.</li> </ul>                                                                                                       |
| Качественная характеристика физического состояния                                        | Неудовлетворительное, аварийное                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Устаревания                                                                              | Существенных признаков не выявлено                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-104779559 от 14.05.2025г</li> <li>Технический паспорт по состоянию на 24.07.2001г.</li> </ul> |
| Площадь, кв. м                                                                           | 4 802,7                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Объем, куб. м                                                                            | 26 731                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Балансовая стоимость, руб.                                                               | Не предоставлена                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                     |
| Описание основных конструктивных элементов здания, в котором располагается объект оценки |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Фундамент                                                                                | Бутовый                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Визуальный осмотр;</li> <li>Технический паспорт по состоянию на 24.07.2001г.</li> </ul>                                                                                                        |
| Стены                                                                                    | Кирпич 1 этаж – 3 кирпича, 2-3 этажи – 2,5 кирпича                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Перекрытия                                                                               | Деревянное утепленное по жб балкам<br>Железобетонные плиты                |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Коммуникации                                                                             | Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение<br>Сети отключены | <ul style="list-style-type: none"> <li>Технический паспорт по состоянию на 24.07.2001г.</li> </ul>                                                                                                                                    |
| Тип и состояние отделки                                                                  | Тип отделки - стандарт<br>Состояние: стандартное                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Технический паспорт по состоянию на 24.07.2001г.</li> </ul>                                                                                                                                    |

Объект оценки является памятником регионального значения. Здание Госстраха строилось в период формирования в районе Главной торговой площади нового делового центра. Перепланировка и застройка велась по принятому в 1925 году постановлению Окрисполкома и предполагала застройку

бывшей торговой площади жилыми и общественными зданиями с увеличением градостроительного масштаба.

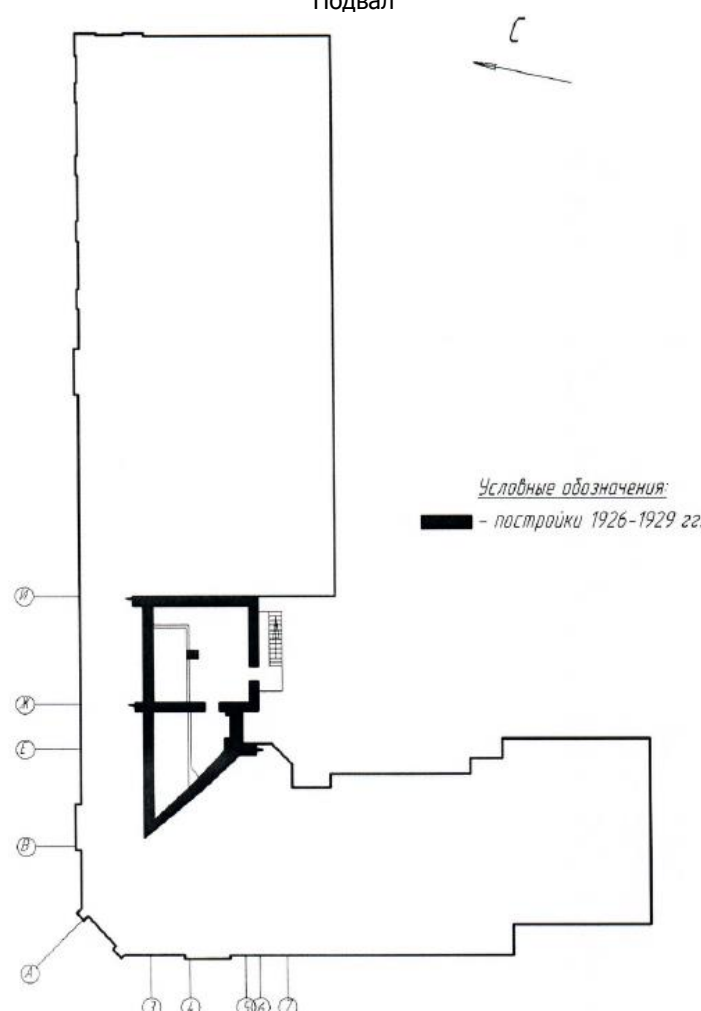
Г-образное в плане здание было построено в 1929 году по проекту архитектора Г.П.Валенкова в стиле конструктивизма. К исторической части здания (лит.А) позднее были добавлены пристрои (лит.А1-А7).

В настоящее время здание не используется.

Согласно акту технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектов культурного наследия от 12.05.2020. общее состояние здания – аварийное, основная часть здания длительное время не эксплуатировалась, не ремонтировалась, оконные и дверные проемы в здании закрыты не полностью, остекление в большинстве окон отсутствует, отделочные слои фасадов старые, полуразрушенные.

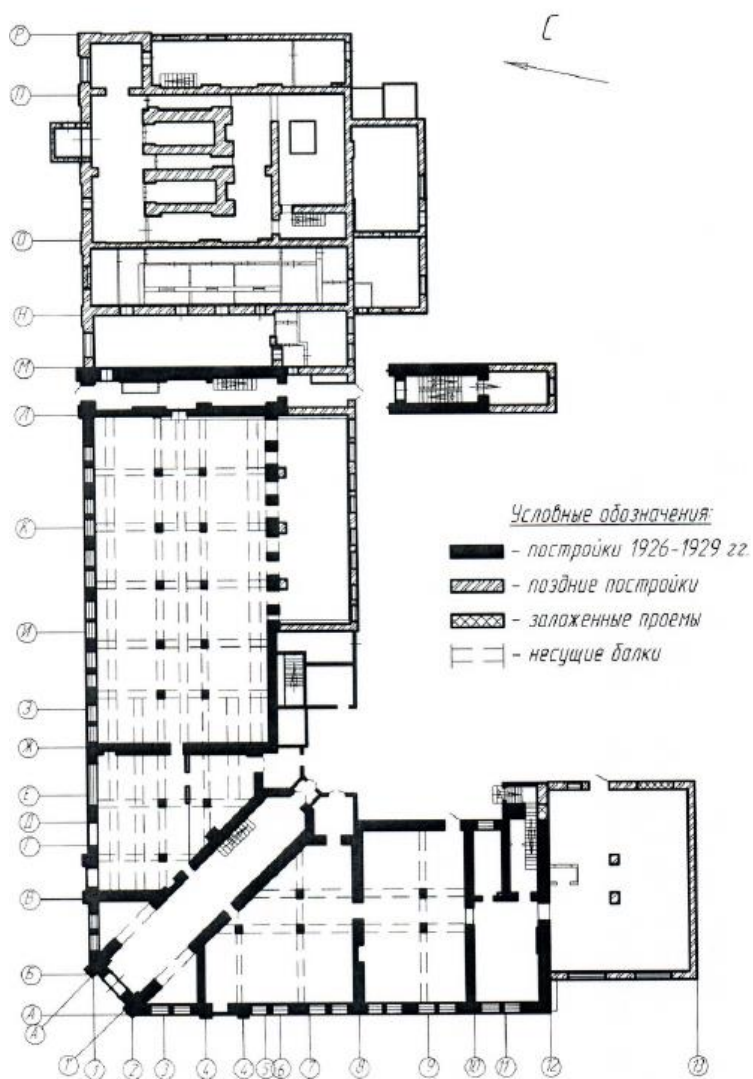
Таблица 6.2

Сведения о планировке объекта оценки<sup>2</sup>

| Показатель                                                                                                                                       | Описание показателя                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации о планировке объекта оценки                                                                                                  | Акт технического состояния объекта от 12.05.2020г.<br>Технический паспорт |
| Выкопировка из поэтажного плана помещения                                                                                                        |                                                                           |
| Подвал                                                                                                                                           |                                                                           |
|  <p>Условные обозначения:<br/>— - постройки 1926-1929 гг.</p> |                                                                           |
| 1 этаж                                                                                                                                           |                                                                           |

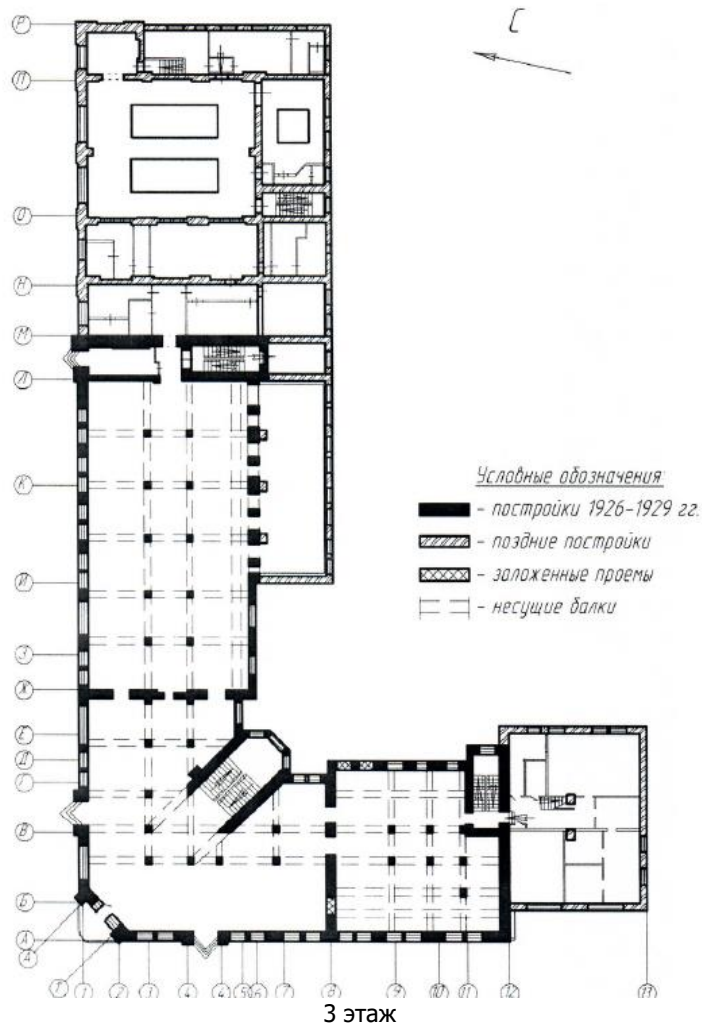
<sup>2</sup> Примечание: строительные характеристики объекта оценки и их состояние определены на основании визуального осмотра объекта недвижимости

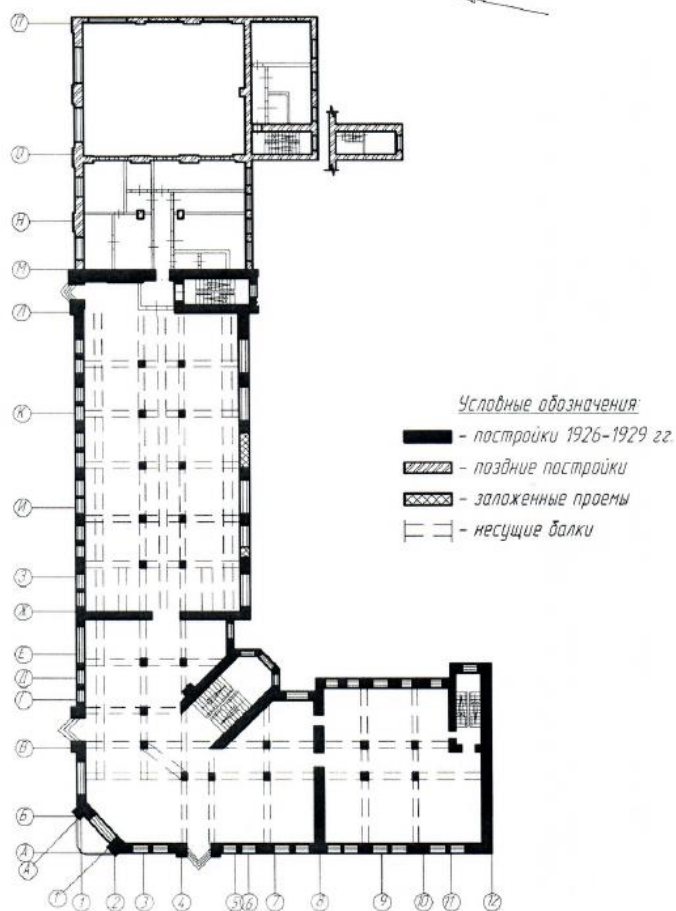
План 1 этажа



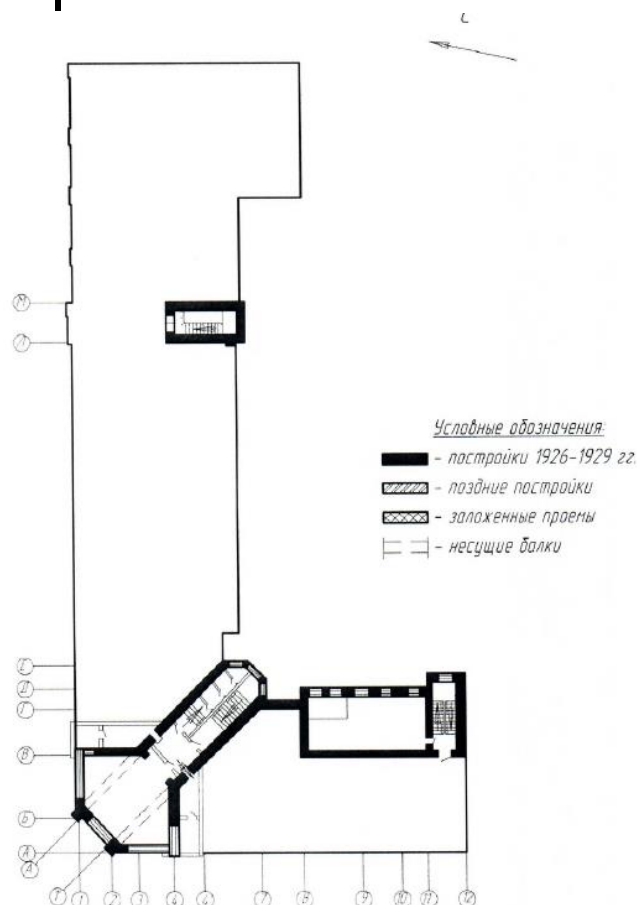
2 этаж







4 этаж



Соответствие планировки объекта оценки поэтажному плану/наличие переоборудований  
Дополнительные сведения

Нет данных

-

### Фотографии объекта оценки









### 6.3. Характеристика местоположения

Объект оценки расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д.9

Фрагменты карты с указанием района расположения и местоположения объекта оценки приведены ниже (Рис. 6.1, Рис.6.2, Рис. 6.3):



Рис. 6.1 Географическое расположение города Екатеринбург<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Источник: <https://yandex.ru/maps/>



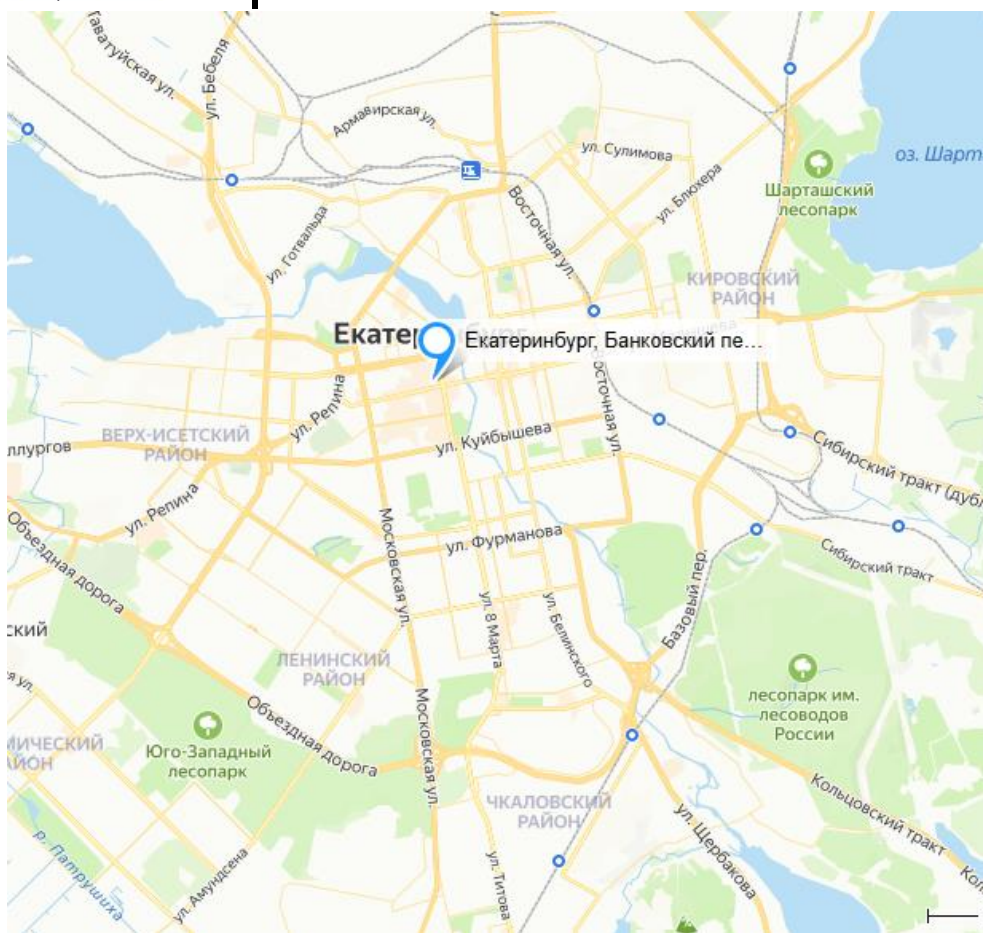


Рис. 6.2 Район локального расположения объекта оценки<sup>4</sup>

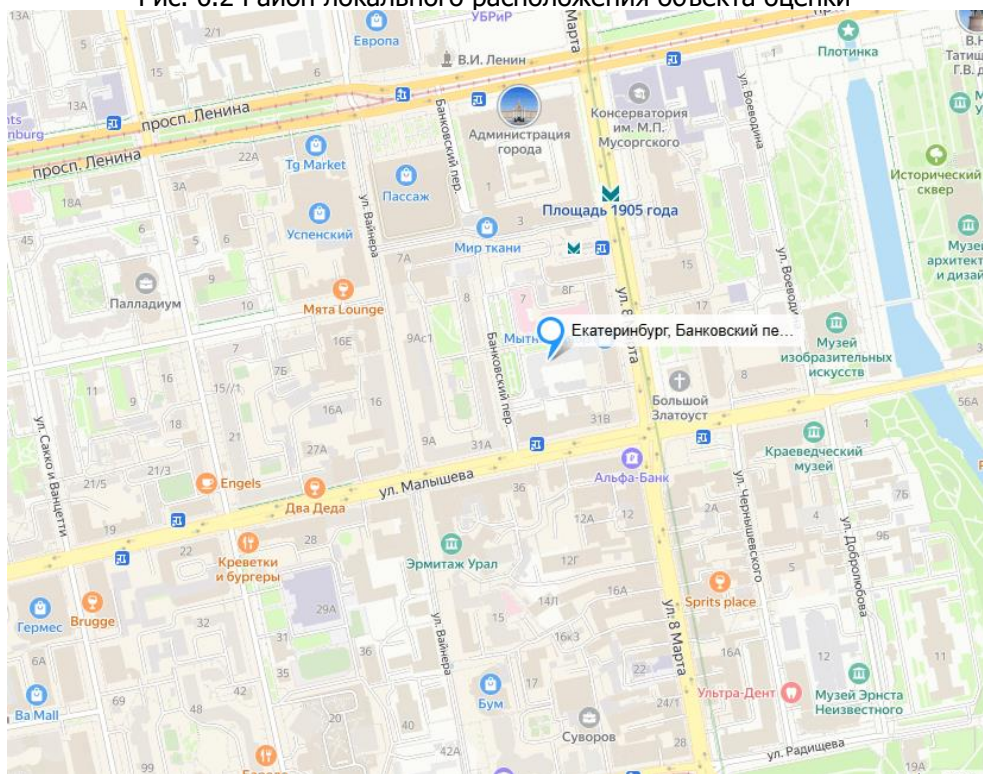


Рис. 6.3 Местоположение объекта оценки<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

<sup>5</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

### Краткое описание города Екатеринбург<sup>6</sup>

**Географическая справка и транспортная доступность.** Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Географические координаты: 56°50' северной широты, 60°35' восточной долготы, 270 м над уровнем моря.

Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда — Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся два естественных озера: на востоке — Шарташ, на северо-западе — Шувакиш (зарастающее). В лесопарковой зоне Верх-Исетского района города проходит граница между Европой и Азией.

Стоит отметить, что географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится в том месте Урала, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через Екатеринбург основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и, с некоторых пор, Транссибирская железная дорога). В результате Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между Европейской и Азиатской частями страны.

Екатеринбург — третий по величине транспортный узел России (после Москвы и Санкт-Петербурга) — здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается крупнейший за пределами двух столиц международный аэропорт. Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города — на невысоком участке Уральских гор, через который было удобно прокладывать магистрали, связывающие европейскую и азиатскую части России.

Трассы федерального и регионального значения, проходящие через Екатеринбург:

М5 — федеральная трасса «Урал» — примыкает с юга, на подходе к городу называется Челябинским трактом.

Р242 — шоссейная дорога на Пермь — примыкает с запада, на подходе к городу называется Новомосковским трактом.

Р351 — шоссейная дорога на Тюмень — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублёр Сибирского тракта.

Р352 — шоссейная дорога на Нижний Тагил — Серов — примыкает с северо-запада, на подходе к городу называется Серовским трактом.

Р354 — шоссейная дорога на Шадринск — Курган — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублёр Сибирского тракта.

Р355 — шоссейная дорога на Полевской — примыкает с юго-запада, на подходе к городу называется Полевским трактом.

**Население.** Екатеринбург — один из 15 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 21 января 1967 года. На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 4-м месте из 1124 городов Российской Федерации. Является крупнейшим городом на Урале.

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.

<sup>6</sup> Источник информации: Википедия. Свободная энциклопедия - <https://ru.wikipedia.org/>

**Административное деление.** Екатеринбург и прилегающие территории (включая 16 посёлков и 2 села) составляют административно-территориальную единицу области город, соответствующую категории город областного значения, в границах которой образовано муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа.

Город и городской округ делится на 8 внутригородских районов:

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

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

ООО "Риэлтерский информационный центр" Уральской палаты недвижимости выделяет 5 ценовых поясов в зависимости от местоположения (Таблица ниже).

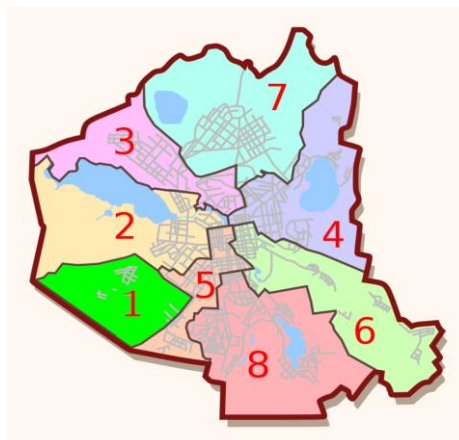


Рис. 6.4 Карта "Административное деление"

Таблица 6.3

Распределение районов по ценовым поясам г. Екатеринбурга<sup>7</sup>

| Ценовой пояс | Жилые районы                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Центр</b> | <b>Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова</b>                                                                                                                     |
| 1-й пояс     | Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный                                                                                             |
| 2-й пояс     | Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный                                                                                                                            |
| 3-й пояс     | Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни                                                                                                           |
| 4-й пояс     | Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш |

Центральный жилой район или Центр — жилой район (микрорайон) Екатеринбурга. Расположен в центральной части города. По Генеральному плану северная граница микрорайона проходит по улице Челюскинцев, южная — по ул. Фурманова (бывшей 1-й Загородной улице), западная — по Московской улице, восточная — по Восточной улице. Микрорайон включает в себя почти всю территорию старого Екатеринбурга (в границах 1917 года).<sup>8</sup>

Главной транспортной магистралью микрорайона является проспект Ленина. Важными транспортными магистралями являются также улицы 8 Марта, Белинского, Куйбышева и др.

Городской транспорт в центре представлен автобусами, трамваями, троллейбусами. На территории района действуют четыре станции метро: «Уральская», «Динамо», «Площадь 1905 года», «Геологическая».

Согласно методике УПН в каждом поясе собраны микрорайоны со сходной стоимостью недвижимости. Не обязательно эти микрорайоны в одинаковой степени удалены от центра и чем дальше от центра, тем выше пояс. Цена жилой недвижимости зависит от населенности района, степени строительства, которые поддерживали бы цены на высоком уровне. К примеру, в своё время благодаря появлению новых домов поднялись цены в микрорайоне Широкая Речка и он был переведён из третьего ценового пояса во второй. Получается, что жилье стареет, при этом проблемы с транспортными потоками остаются.

<sup>7</sup> Источник информации: <https://old.upn.ru/analytics.htm>

<sup>8</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центр\\_\(Екатеринбург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центр_(Екатеринбург))

Таким образом, стоимость квартир в том или ином районе является индикатором престижности, социально-экономической развитости района. Одной из особенностей российского, а в частности екатеринбургского, рынка жилой недвижимости является то, что люди стремятся жить в Центре города, в экологически благополучных районах, в районах, где происходит застройка новыми домами, организованы транспортные развязки, присутствуют в районе крупные и средние предприятия, которые формируют доходы жителей района. На основании вышесказанного, можно сделать вывод, что распределение районов по ценовым поясам г. Екатеринбурга является определенным рейтингом престижности районов.

По мнению Оценщика аналогичная ситуация обстоит с коммерческой недвижимостью, т.к. она является важной частью формирования комфортной среды внутри жилой застройки, увеличивает привлекательность и престижность района, и как следствие повышает востребованность офисных и торговых площадей.

Объект оценки расположен в Центре г. Екатеринбурга.



## **7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

### **7.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки**

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

В соответствии с п.21 ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Принцип наиболее эффективного использования является важным принципом оценки рыночной стоимости как стоимости в обмене. Рыночные механизмы формируют не только рыночные цены, но и распределяют пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости. Отсюда следует, что наиболее эффективное использование выступает как концепция, порожденная рынком.

Анализ наиболее эффективного – процесс моделирования конкуренции различных видов использования недвижимости, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта, а именно то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика, сделанных на основе его профессионального опыта и знаний, и тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

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

- Юридическая разрешенность – характер предполагаемого использования не противоречит нормам и правилам зонирования и действующему законодательству;
- Физическая возможность – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта в приемлемые сроки и с приемлемым качеством;
- Финансовая оправданность – порядок использования объекта, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта;
- Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассматриваемых финансово самостоятельных вариантов.

В соответствии с этими критериями целесообразно придерживаться следующей последовательности анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

- Анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного;
- Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой.

Прием определения наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяются стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Прием наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Наиболее оптимальный вариант использования строений обеспечит максимальную стоимость инвестиционно привлекательной недвижимости с учетом ставки доходности, определяемой в соответствии с риском выбранного варианта.

Последовательность анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);

2. В соответствии с юридическим критерием анализируются все возможные варианты использования объекта недвижимости, являющиеся юридически допустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: федеральные и местные законы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, частные ограничения, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и другие юридические ограничения.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если оценщики предполагают внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%;



3. Из всех разрешенных видов использования выбираются физически осуществимые на данном земельном участке. Принимается во внимание состояние грунта и подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.д.), инженерная обеспеченность района, социальная обстановка (жители могут быть против), состояние и близость соседних зданий (может быть нарушена их освещенность дневным светом);

4. Анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта недвижимости. При этом учитываются: затраты на строительство и реконструкцию и доходы, которые может сгенерировать объект недвижимости с учетом прироста капитала в будущем. Финансово оправданным является проект, имеющий положительную конечную отдачу от проекта;

5. В качестве наиболее эффективного выбирается вариант, обладающий максимальной продуктивностью.

В результате проведения анализа наиболее эффективного использования рассматривается степень соответствия текущего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию и делается вывод о сохранении или изменении назначения объекта оценки. От этого вывода зависит выбор метода оценки недвижимости.

#### **7.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки**

На дату оценки на земельном участке расположен оцениваемый объект – нежилое здание, объект культурного наследия, которому требуется реконструкция.

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2025-138148478 от 11.07.2025г. разрешенное использование земельного участка с КН 66:41:0402019:284: под существующие здания и сооружения завода.

Согласно Постановлению Администрации города Екатеринбурга от 10.06.2022 N 1597 (в действующей редакции)<sup>9</sup> "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург", объект оценки расположен в зоне Ц-1 - Общественно-деловая зона городского центра.

Ниже приведен фрагмент карты градостроительного зонирования города Екатеринбурга

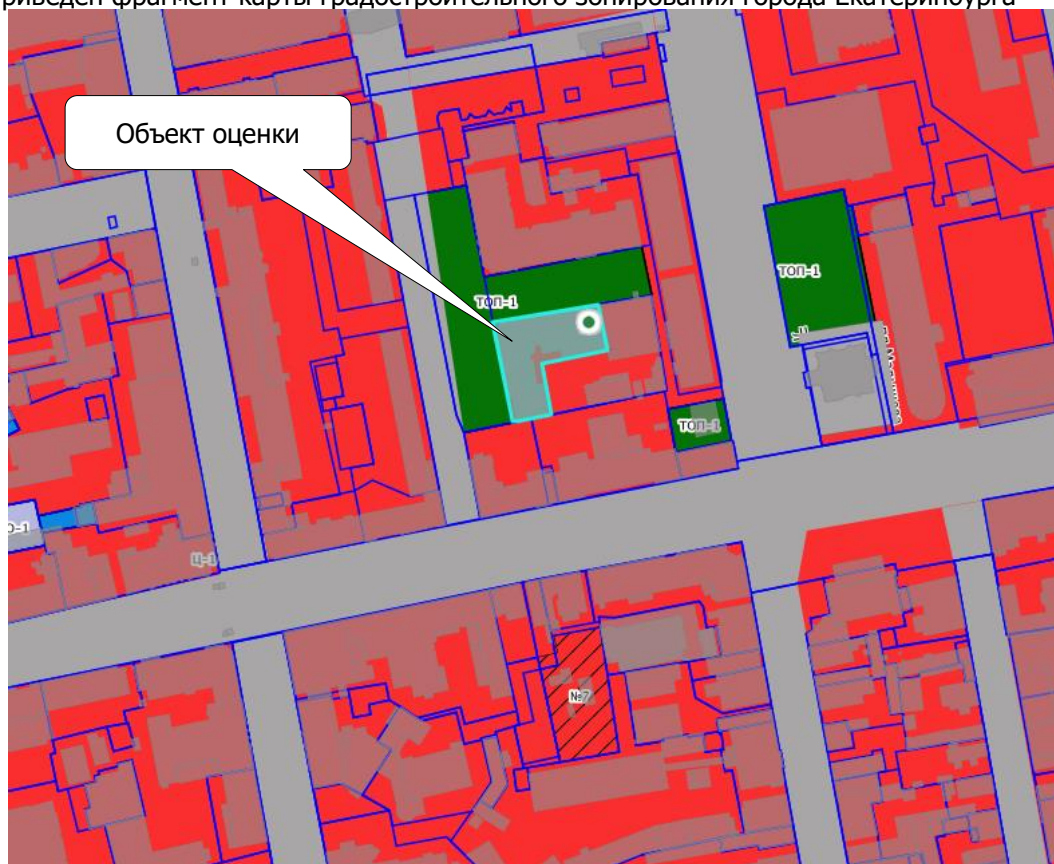


Рис. 7.1 Карта градостроительного зонирования города Екатеринбурга<sup>10</sup>

<sup>9</sup> <https://екатеринбург.рф/дляработы/гиз/градостроительство/пзиз>

<sup>10</sup> <https://геопортал.екатеринбург.рф/landuse#?z=16&c=6765023.358522515,7717101.4849284645>

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены ниже.

*Основные виды разрешенного использования:*

12.0.2 Благоустройство территории

Банковская и страховая деятельность

Бытовое обслуживание

Внеуличный транспорт

Выставочно-ярмарочная деятельность

Гостиничное обслуживание

Деловое управление

Здравоохранение

Земельные участки (территории) общего пользования

Историко-культурная деятельность

Коммунальное обслуживание

Культурное развитие

Магазины

Обеспечение внутреннего правопорядка

Обеспечение научной деятельности

Образование и просвещение

Общественное питание

Общественное управление

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

Развлечения

Служебные гаражи

Социальное обслуживание

Спорт

Хранение автотранспорта

Оценщику предоставлен Отчет о стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия – отдельно стоящего строения с пристроями площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номер 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д.9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха»

Здание, расположенное на данном земельном участке, соответствует фактическому виду разрешенного использования земельного участка.

Проведенный анализ состояния объекта исследования (здания) позволяет сделать вывод, что его функционирование и эксплуатация с учетом требований, накладываемых на него включением в состав ОКН, требует проведения дорогостоящих и долгосрочных реставрационно-восстановительных работ. Иное использование объекта оценки не допускается.

Согласно ФСО № 7 п.18 Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Согласно ФСО № 7 п.14 Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

В этой связи Оценщик исходит из единственно возможного варианта использования объекта оценки: проведения реставрационно-восстановительных работ по зданию на основе имеющейся в распоряжении оценщика Отчета о стоимости восстановительных работ и дальнейшая его эксплуатацию в качестве объекта свободного назначения.

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

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **8.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации на апрель 2025 года<sup>11</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г). В непроемленном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г.

За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте.

В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли<sup>1</sup> в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

<sup>11</sup> Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_aprel\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2025_goda.pdf)

Платные услуги населению<sup>2</sup> в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы. В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах). За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

### **8.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - апреле 2025 года<sup>12</sup>**

#### **Промышленность**

В январе – апреле 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 104,1% к уровню января – апреля 2024 года.

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

обрабатывающие производства – 106,8%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 94,8%,

добыча полезных ископаемых – 96,9%

#### **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе –апреле 2025 составил 174,6 млрд. рублей, или 117,3% к уровню января – апреля 2024 года в сопоставимых ценах.

#### **Жилищное строительство**

По данным Свердловскстата, в январе – апреле 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1283,9 тыс. кв. метров, или 95,7% к уровню января – апреля 2024 года.

Индивидуальными застройщиками построено 977,4 тыс. кв. метров введенного жилья (76,1% от общего объема введенного жилья), или 111,1% к уровню января – апреля 2024 года.

#### **Автомобильный транспорт**

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2025 года составил 2341,6 млн. тонно-км, или 81,4% к уровню января – апреля 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2025 года перевезено 10,2 млн. тонн грузов, или 89,2% к уровню января – апреля 2024 года.

#### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе –апреле 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 554,8 млрд. рублей, или 100,1% к уровню января – апреля 2024 года в сопоставимых ценах.

#### **Рынок труда**

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 мая 2025 года составила 7839 человек (на 1 мая 2024 года – 10 185 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 мая 2025 года составил 0,37%, что ниже аналогичного показателя на 1 мая 2024 года (0,49%).

#### **Финансы**

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – марте 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 162,3 млрд. рублей, или 143,7% к уровню января – марта 2024 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – марте 2025 года составила 211,9 млрд. рублей, или 153,6% к уровню января – марта 2024 года.

#### **Заработная плата**

В январе – марте 2025 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 83 449 рублей (117,8% к уровню января –марта 2024 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 106,1% к уровню января – марта 2024 года.

<sup>12</sup> Источник информации: <https://economy.midural.ru/presscenter/news/6510/>



#### Демографическая ситуация

Численность постоянного населения Свердловской области на 01.01.2025 составила 4221,5 тыс. человек (на 01.01.2024 – 4222,7 тыс. человек).

### 8.1.3. Влияние общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Влияние политической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не установлено.

### 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты оценки являются недвижимым имуществом (недвижимостью) в соответствии со ст.130 ГК РФ. 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

| Критерий сегментации рынка                                     | Возможные сегменты рынка по критерию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Сегмент рынка, к которому относятся объект оценки        |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Вид объекта недвижимости                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Рынок земельных участков</li> <li>Рынок зданий и сооружений</li> <li>Рынок встроенных помещений</li> <li>Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Рынок зданий                                             |
| Назначение                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).</li> <li>Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны, свободного назначения).</li> <li>Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).</li> <li>Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).</li> <li>Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)</li> </ul> | Коммерческая недвижимость (здания свободного назначения) |
| Вид сделки                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Рынок купли-продажи</li> <li>Рынок аренды</li> <li>Рынок ипотеки</li> <li>Рынок вещных прав (доверительное управление)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Рынок купли-продажи                                      |
| Способ совершения сделки                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Первичный рынок недвижимости</li> <li>Вторичный рынок недвижимости</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Вторичный рынок недвижимости                             |
| Степень представленности объектов                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Уникальные объекты</li> <li>Редкие объекты</li> <li>Широко распространенные объекты</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Уникальные объекты<br>Редкие объекты                     |
| Характер полезности недвижимости (способность приносить доход) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Доходная недвижимость</li> <li>Условно доходная недвижимость</li> <li>Бездоходная недвижимость</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Доходная недвижимость <sup>13</sup>                      |
| Географические границы рынка                                   | Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | г. Екатеринбург, Центр                                   |

**Вывод:** сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как рынок купли-продажи зданий офисно-торгового и свободного назначения, обладающий статусом объекта культурного наследия, расположенных в г. Екатеринбург, Центр.

<sup>13</sup> Объект оценки способен приносить доход после завершения реставрационно-восстановительных работ, исходя из этого, характер полезности недвижимости принимается как доходная недвижимость



**8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объект оценки при фактическом, а также при альтернативном варианте их использования, с указанием интервала значений цен**

Согласно требованиям п. 11 в ФСО № 7 оценщик должен при анализе рынка провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В таблице ниже произведен анализ рынка продажи наиболее сопоставимых, по мнению Оценщика, офисно-торговых помещений, зданий и помещений свободного назначения, расположенных в г. Екатеринбург, в районе Центр. Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности. (п.11 ФСО 7).

Таблица 8.2

Предложения о продаже офисно-торговых зданий, помещений и зданий, помещений свободного назначения, расположенных в городе Екатеринбург, Центр, которые имеют статус ОКН

| №п/п | Адрес                                           | Площадь, кв.м | Этажность                 | Тип объекта  | Стоимость объекта, руб. | Цена, руб./кв. м | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Екатеринбург, ул. Чернышевского, 9              | 298,1         | 2 этажа                   | здание       | 70 000 000              | 234 821          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_298.1_m_7416297585?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_298.1_m_7416297585?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a>                                                                 |
| 2    | Екатеринбург, ул. Хохрякова, 31                 | 450           | 2                         | здание       | 225 000 000             | 500 000          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/istoricheskiy_osobnyak_7521486191?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/istoricheskiy_osobnyak_7521486191?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a>                                                 |
| 3    | Екатеринбург, улица Вайнера, строение 556       | 419,9         | 1                         | здание       | 65 000 000              | 154 799          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_ekaterinburga_loft-tsentr_v55_7492367939?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_ekaterinburga_loft-tsentr_v55_7492367939?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a> |
| 4    | Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 187          | 632,0         | цоколь, 1 этаж            | здание       | 94 800 000              | 150 000          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/usadba_e.f_filitts_632_m_7284141353?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIwUkVJZXJVNmhCMW1OZDlwIj9isCufD8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/usadba_e.f_filitts_632_m_7284141353?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIwUkVJZXJVNmhCMW1OZDlwIj9isCufD8AAAA</a>                                           |
| 5    | г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, дом 8.    | 770,8         | 4 в том числе подземных 1 | здание       | 249 950 000             | 324 273          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_-_7708_kv.m._-tsentr_7430047175?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIwUkVJZXJVNmhCMW1OZDlwIj9isCufD8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_-_7708_kv.m._-tsentr_7430047175?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIwUkVJZXJVNmhCMW1OZDlwIj9isCufD8AAAA</a>                                     |
| 6    | Екатеринбург, Первомайская ул., 24              | 2 664,3       | 3 этажа, подвал           | здание       | 404 055 000             | 151 655          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2700_m_4906046742?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2700_m_4906046742?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>                                                                                                                                       |
| 7    | Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Пушкина, 2 | 560,0         | 1,2 этажи                 | часть здания | 100 000 000             | 178 571          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_560_m.kv_4755507818?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_560_m.kv_4755507818?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>                                                                       |
| 8    | Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 8-10      | 266,8         | 2 этажа                   | здание       | 130 000 000             | 487 256          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_246_m_7377736369?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3cFU1WEpUT2loRk82cDY1Ij9kOxEeJ8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_246_m_7377736369?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3cFU1WEpUT2loRk82cDY1Ij9kOxEeJ8AAAA</a>                                                                   |
| 9    | Екатеринбург, Театральный пер., 7А              | 894,2         | 2 этажа                   | здание       | 650 000 000             | 726 907          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_894.2_m_4488663749">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_894.2_m_4488663749</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10   | Екатеринбург, ул. Попова, 11                    | 75,0          | 1                         | помещение    | 14 000 000              | 186 667          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_7386999485">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_7386999485</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11   | Екатеринбург, ул. Пушкина 4                     | 41,0          | 1                         | помещение    | 13 900 000              | 339 024          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41_m_4820001245">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41_m_4820001245</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12   | Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 62           | 738,3         | 3 этаж                    | помещение    | 85 081 200              | 115 239          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_medopivovarenno_go_zavoda_grebenkova_i_h_4637767391">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_medopivovarenno_go_zavoda_grebenkova_i_h_4637767391</a>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 13   | Екатеринбург, ул. Пушкина 8                     | 123,8         | 1                         | помещение    | 36 100 000              | 291 599          | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskiy_obekt_v_tsentre_4387575627">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskiy_obekt_v_tsentre_4387575627</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                             |                                  |       |             |           |            |               |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|----------------------------------|-------|-------------|-----------|------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14                                          | Екатеринбург, ул.<br>8 Марта, 31 | 357,4 | 1 и 2 этажи | помещение | 40 000 000 | 111 919       | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_4330640352">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_4330640352</a> |
| <b>Минимальное значение, руб./кв.м/мес</b>  |                                  |       |             |           |            | <b>111919</b> |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Максимальное значение, руб./кв.м/мес</b> |                                  |       |             |           |            | <b>726907</b> |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Среднее значение, руб./кв.м/мес</b>      |                                  |       |             |           |            | <b>282338</b> |                                                                                                                                                                                                     |

Диапазон цен офисно-торговых зданий, помещений и зданий, помещений свободного назначения, расположенных в городе Екатеринбург, Центр, которые имеют статус ОКН, составляет 111 919 руб./кв. м – 726 907 руб./кв. м.

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

В рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;**
- **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);**
- **Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);**
- **Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);**
- **Вид использования и (или) зонирование;**
- **Местоположение объекта;**
- **Площадь объекта недвижимости;**
- **Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;**
- **Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);**
- **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

##### **1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщикам необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

##### **2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме, заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.



### **3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

### **4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «изменения цен за период между датами сделки и оценки» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

### **5. Вид использования и (или) зонирование**

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколькими различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

### **6. Местоположение объекта**

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

#### **7. Площадь объекта недвижимости**

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

#### **8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «состояние объектов капитального строительства» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «качество произведенной в объекте недвижимости отделки» связано с тем, что производственно- складские площади, имеющие более качественную отделку, продаются по более высокой цене.

#### **9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)**

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

#### **10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

*Источники информации: Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003г.*

Согласно п.11г ФСО № 7 необходимо привести интервалы значений ценообразующих факторов. Данный анализ был произведен Оценщиком в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

#### **8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Диапазон цен офисно-торговых зданий, помещений и зданий, помещений свободного назначения, расположенных в городе Екатеринбург, Центр, которые имеют статус ОКН, составляет 111 919 руб./кв. м – 726 907 руб./кв. м.

Диапазон арендных ставок офисно-торговых зданий, помещений и зданий, помещений свободного назначения, расположенных в городе Екатеринбург, Центр, которые имеют статус ОКН, составляет 900 руб./кв. м/мес. – 3500 руб./кв. м./мес.

Выборка включает в себя объекты, отличающиеся по транспортной доступности, удобству подъезда, развитости коммерческой инфраструктуры и проходимости. На стоимость недвижимости свободного, торгово-офисного назначения влияют и другие факторы, такие как этаж расположения, состояние отделки, наличие/отсутствие отдельного входа. Выявить состояние этих факторов по каждому объекту недвижимости из анализируемых предложений достаточно затруднительно. Таким образом, получается, что соотношение объектов более высокого и низкого класса в выборке не равнозначно.

Высокая стоимость некоторых помещений, зданий в выборке из Раздела 8 объясняется более высоким классом, к которому относятся данные объекты, их удобным местоположением, отличным состоянием и другими ценообразующими характеристиками. Такие объекты, как правило, пользуются спросом у крупных компаний, готовых покупать данные площади и за цену предложения.

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **9.1. Общие данные**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды местоположения и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

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

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

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

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

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

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

### **9.2. Существующие подходы и методы оценки объектов недвижимости**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 различают три подхода к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В соответствии с п.12 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).

*В соответствии с п.23 ФСО-7:* При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*В соответствии с п.5 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).

*В соответствии с п.6 ФСО V,* Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).



*В соответствии с п.22 ФСО-7:* При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщикам рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### Затратный подход.

*В соответствии с 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.

*В соответствии с п.24 ФСО-7:* При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При этом приводится описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

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

### **9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от них**

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

Таблица 9.1

| Наименование метода                | Условия применения                                                                                                                                                                                                                          | Применимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Затратный подход</b>            |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Метод сравнительной единицы        | Наличие справочных и нормативных материалов о стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания и методике расчета                                                                                                          | Не используется.<br>Непосредственное определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода не представляется возможным так, как объект (здание) находится в неудовлетворительном состоянии (аварийном) и требует проведения дорогостоящих реставрационно-восстановительных работ. На дату проведения оценки справочных материалов по стоимости реставрационно-восстановительных работ объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту исследования (назначение, период постройки, конструктивные особенности, материалы конструкций и отделки и т.д.) оценщиком не выявлено. Оценщику предоставлен Отчет о стоимости восстановительных работ от 2025 года, где представлены сметы-калькуляции. Непосредственное применение данных сметных расчетов для определения стоимости объекта (здания) не представляется возможным, так как проведение реставрационно-восстановительных работ, как будет показано далее, требует значительного времени. Влияние периода строительства на стоимость объекта (здания) можно учесть только в рамках доходного подхода. |
| Метод разбивки по компонентам      | Наличие данных о стоимости показателей, включающих прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента здания: фундамент, стены, перекрытия и др.                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Метод количественного обследования | Возможность составления полной сметы на строительство оцениваемого объекта, проведения детального количественного и стоимостного анализа, а также расчета затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Сравнительный подход</b>        |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Наименование метода                                                                                                                                                           | Условия применения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Применимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Метод количественных корректировок                                                                                                                                            | Применяется если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.                                                                                                                                                                                                            | Не используется.<br>В результате проведенного анализа рынка Оценщиком выявлены предложения о продаже объектов культурного наследия (зданий), находящихся в хорошем и удовлетворительном состоянии. Прямое сопоставление объекта оценки (фактически разрушенного здания) с выявленными аналогами не представляется возможным, так как на дату проведения оценки разница в состоянии между объектом оценки и объектами-аналогами слишком существенна. Оценщик предполагает, что элементы сравнительного подхода, в частности сведения о найденных объектах аналогах могут быть использованы при проведении оценки в рамках доходного подхода для оценки (здания) после проведения реставрационно-восстановительных работ (как вероятную стоимость продажи объекта, с учетом изменения цен, после проведения реставрационно-восстановительных работ). |
| Метод соотнесения цены и дохода:<br>- метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору<br>- метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации | Применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный доход, т.е.:<br>1. наличие развитого и активного рынка недвижимости;<br>2. возможность получения достоверной рыночной и экономической информации.                                                                                                                                                                                                       | Не используется. Отсутствует возможность расчета валового рентного мультипликатора, так как нет информации о стоимости и доходности сопоставимых объектов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Метод линейной алгебры                                                                                                                                                        | Применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число факторов стоимости (элементов сравнения)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Не используется, так как существует сложность в преобразовании качественных корректирующих поправок в количественные, что может привести к недостоверным результатам                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Метод корреляционно-регрессионного анализа                                                                                                                                    | Применяется, если количество аналогов (сопоставимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Не используется, так как требует высокой точности и достоверности исходных данных об объектах-аналогах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Доходный подход</b>                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Метод прямой капитализации доходов                                                                                                                                            | Метод капитализации доходов используется, если:<br>- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;<br>- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.                                                                                                                                                                                                                              | Применим. Оценщик считает, что применение доходного подхода является единственно возможным при определении рыночной стоимости объектов в настоящем отчете по следующим основаниям:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал:<br>- метод дисконтированных денежных потоков                                                                          | Метод применяется, если:<br>- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;<br>- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;<br>- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;<br>- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;<br>- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие) | 1. Денежные доход от использования объекта можно получить только после проведения дорогостоящих и длительных реставрационно-восстановительных работ.<br>2. На рынке имеются данные, которые позволяют достаточно надежно оценить вероятную цену, по которой объект может быть продан на открытом рынке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Наименование метода                                | Условия применения                                                                                                                               | Применимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - метод капитализации доходов по расчетным моделям | Применяется только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью | после проведения реставрационно-восстановительных работ (см. примечание к обоснованию отказа от применения сравнительного подхода).<br>3.В распоряжении оценщика имеются обоснованные данные (Локальный сметный расчет на ремонт (реставрацию) объекта культурного наследия регионального значения, которые позволяют с достаточной степенью точности определить стоимость реставрационно-восстановительных работ по объекту исследования (зданию).<br>4.С учетом вышеизложенного единственным подходящим методом оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода является метод дисконтированных денежных потоков, который позволяет учесть долгосрочные инвестиции в реставрационно-восстановительные работы, а также изменение цен при возможной продаже объекта исследования после завершения реставрационно-восстановительных работ. |

**Вывод:** таким образом, в рамках настоящего отчета рыночная стоимость объекта оценки определена оценщиком при помощи метода дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода.



## **10. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

В соответствии с выводами, сделанными в разделе 9.3. при определении рыночной стоимости объекта оценки используется доходный подход и метод дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Принципы, лежащие в основе доходного подхода:

Принцип ожидания: на текущую стоимость недвижимости влияет на ожидание будущих доходов, которые она может принести.

Принцип замещения: максимальная стоимость доходной недвижимости ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретён другой доходный объект, характеризующийся аналогичной степенью риска получения будущих доходов.

Принцип спроса и предложения: данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить, как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

В рамках НЭИ Оценщик определил наиболее эффективным использованием объект оценки – реконструкция нежилого здания, являющегося объектом культурного наследия регионального значения и дальнейшее использование как объект офисно-торгового или свободного назначения.

### **10.1. Расчет рыночной стоимости методом дисконтирования**

Методом дисконтирования денежных потоков произведен расчет оцениваемого объекта недвижимости, включающего в себя здание с земельным участком.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение продолжительности прогнозного периода.
2. Прогнозирование величин денежных потоков (доходов и расходов) для каждого прогнозного периода.
3. Определение ставки дисконтирования.
4. Дисконтирование денежных потоков, которое осуществляется путем приведения стоимости потока денежных средств из будущих периодов на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.
5. Расчет капитализированного дохода и/или выручки от продажи объекта недвижимости (реверсии) в конце периода владения им и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.
6. Суммирование текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода и текущей стоимости реверсии.

#### *10.1.1. Определение периода прогнозирования денежного потока*

С учетом проведенного анализа рынка, Оценщик предполагает, что после проведения реставрационно-восстановительных работ объект исследования может быть продан на открытом рынке. Причем цена продажи может быть определена на основе следующих данных:

- Данные о стоимости продажи сопоставимых объектов (здания в статусе объектов культурного наследия в г. Екатеринбург);
- Данные о затратах, понесенных собственником объекта на проведение реставрационно-восстановительных работ. При этом предполагается, что сумма продажи объекта должна коррелировать с затратами, понесенными собственником на восстановление.

При этом стоимость продажи объекта после проведения реставрационно-восстановительных работ будет являться стоимостью реверсии (терминальной стоимостью).

С учетом выше сказанного Оценщик предполагает, что продолжительность прогнозного периода для объекта оценки полностью совпадает с продолжительностью реставрационно-восстановительных работ, включающих период проектирование, а также период выполнения самих реставрационно-восстановительных работ.

С учетом требований к проведению реставрационно-восстановительных работ по объекту оценки, как к объекту культурного наследия с восстановлением оригинального первоначального облика в части

конструктивных элементов и отделки, Оценщик предполагает использование для определения срока проектирования и реставрационно-восстановительных работ данных по офисным зданиям.

*Определение периода проектирования*

Период проектирования реставрационно-восстановительных работ определен Оценщиком на основании Сборника 11.1 «Нормы продолжительности проектирования объектов строительства. МРР-11.1.02-21»<sup>14</sup>.

В таблице 2.4 Сборника приведена таблица с нормами продолжительности проектирования в месяцах административно-деловых объектов. Указанная таблица представлена ниже.

Таблица 10.1

| №                      | Наименование объекта | Мощность объекта в натуральных показателях | Продолжительность проектирования в месяцах |                      |                                  |
|------------------------|----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
|                        |                      |                                            | проектная документация                     | рабочая документация | проектная и рабочая документация |
| 1                      | 2                    | 3                                          | 4                                          | 5                    | 6                                |
| <b>Офисные объекты</b> |                      |                                            |                                            |                      |                                  |
| 6.                     | Офисное здание       | рабочих мест                               |                                            |                      |                                  |
|                        |                      | 50                                         | 1,8                                        | 2,7                  | 3,2                              |
|                        |                      | 200                                        | 1,9                                        | 2,8                  | 3,3                              |
|                        |                      | 700                                        | 2,2                                        | 3,3                  | 3,9                              |
|                        |                      | 1500                                       | 2,7                                        | 4,1                  | 4,4                              |

Согласно пункту 249 СанПиН 2.2.3670-20, норма площади рабочего места с компьютером в офисе на одного человека зависит от типа используемого монитора:

4,5 м<sup>2</sup> — если используются плоские дискретные мониторы;

6 м<sup>2</sup> — если установлен экран старого образца (на базе электронно-лучевой трубки)<sup>15</sup>.

Таким образом, учитывая арендопригодную площадь здания в соответствии с Техническим паспортом, а именно: 3875,3 кв. м/4,5 кв. м=861 рабочее место.

На основании вышесказанного и таблицы 10.1, срок проектирования принят Оценщиком в размере 4 месяца.

*Определение периода реставрационно-восстановительных работ*

Период реставрационно-восстановительных работ определен оценщиком на основании Таблицы 1 Сборника «Нормы продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства», утвержденного Министерством жилищного-коммунального хозяйства РСФСР (Москва. Стройиздат. 1982 г.)<sup>16</sup>. Указанная таблица представлена ниже.

<sup>14</sup> Источник информации: <https://www.mos.ru/upload/documents/files/2665/Sbornik111.pdf>

<sup>15</sup> Источник информации: <https://ppt.ru/art/bezopasnost/normy-ploshchadi-na-cheloveka>

<sup>16</sup> Источник информации: <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293801/4293801421.pdf>

Таблица 10.2

Таблица 1

КОМПЛЕКСНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Замена перекрытий, перегородок и полов; ремонт и устройство новых стен, фундаментов; полная (частичная) замена (ремонт) крыши, оконных и дверных заполнений; монтаж инженерных систем; внутренняя отделка; ремонт фасадов; смена наружных коммуникаций; благоустройство дворового участка

Ремонт стен; замена (ремонт) перегородок, полов, оконных и дверных заполнений, крыши; монтаж (ремонт) инженерных сетей; внутренняя отделка; ремонт фасадов; смена наружных коммуникаций; благоустройство дворового участка

Общая  
площадь  
ремонтируе-  
мого  
здания, м<sup>2</sup>

Продолжительность, мес,  
при группе ремонта

А

Б

В

Г

полная  
замена  
перекрытий

частичная  
замена  
перекрытий

полная  
замена  
перегородок  
и полов

частичная  
замена  
перегородок  
и полов

До 100  
101—200  
201—300  
301—400  
401—500  
501—800  
801—1000  
1001—1200  
1201—1500  
На каждые  
следующие  
300 м<sup>2</sup>  
добавляется

3,5

4,5

5,5

6,5

7,5

8,5

9,5

10,5

12

1

3

4

5

6

7

8

9

10

11,5

1

2,5

3,5

4,5

5,5

6,5

7,5

8,5

9,5

11

0,5

2

3

4

5

6

7

8

9

10

0,5

Оценщик предполагает, что с учетом фактического состояния здания, для проведения реставрационно-восстановительных работ требуется выполнение работ, которые относятся к группе А (с полной заменой перекрытий).

Таким образом, срок реставрационно-восстановительных работ принимается Оценщиком для объекта оценки с учетом полной замены перекрытий и составит, с учетом фактической площади здания, 23 месяца ( $= (4802,7 - 1500) / 300 + 12$ ).

Срок и стоимость реализации проекта реконструкции (реставрационно-восстановительных работ) для исследуемого объекта приведен в ниже таблице ниже.

Таблица 10.3

| Работы по реконструкции объекта культурного наследия | Стоимость на 2 квартал 2025 года, руб. | Период проведения, мес. |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| Расходы на подготовку проекта                        | 15 893 941,94*                         | 4                       |
| Расходы на реставрационно-восстановительные работы   | 596 063 856,37*                        | 23                      |

\*Данные взяты на основании Отчета о стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия – отдельно стоящего строения с пристроями площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номер 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д.9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха».

Таблица 10.4

| № п/п | Наименование смет                                                                                                                                            | Сумма, руб.           |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|       | <b>Итого стоимости проектных работ</b>                                                                                                                       | <b>15 893 941,94</b>  |
| 13    | Локальная смета по укрупненным показателям (реализация проекта реставрации и приспособления)                                                                 | 591 981 260,00        |
| 14    | Проведение авторского надзора и научно-методического руководства с выполнением научно-реставрационного отчета (0,2 процента от стоимости реализации проекта) | 1 183 962,52          |
| 15    | Проведение технического надзора (2,14 процента от стоимости реализации проекта)                                                                              | 2 898 633,85          |
|       | <b>Итого стоимость (подрядных) работ по реализации проекта</b>                                                                                               | <b>596 063 856,37</b> |
|       | <b>Общая стоимость</b>                                                                                                                                       | <b>611 957 798,31</b> |

Оценщик предполагает, что затраты на выполнение реставрационно-восстановительных работ (в том числе на проектирование) будут равномерно распределены по всему прогнозируемому периоду (пропорционально количеству месяцев, приходящемуся на выбранный период).

Таблица 10.5

| Наименование показателя               | 2025<br>(проектирование и начало реставрационно-восстановительных работ) | 2026<br>(реставрационно-восстановительные работы) | 2027<br>(реставрационно-восстановительные работы) | Итого, мес. |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|
| Количество месяцев проектирования     | 4                                                                        |                                                   |                                                   | 4           |
| Количество месяцев строительных работ | 1                                                                        | 12                                                | 10                                                | 23          |
| Количество расчетных месяцев в году   | 5*                                                                       | 12                                                | 10                                                |             |

\*Дата оценки – 21 июля 2025 года, соответственно до конца 2025 года оценщик принимает 5 полных месяцев.

#### 10.1.2. Ожидаемый рост (падение) удельных цен объектов недвижимости

Ожидаемый рост (падение) удельных цен объектов недвижимости принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2024 (далее- Справочник).

Таблица 10.6

Таблица 78. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

| Класс объектов                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| Удельная цена                                                           |                  |                      |       |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)                           | 3,3%             | -1,8%                | 8,4%  |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 2,6%             | -1,9%                | 7,0%  |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 2,5%             | -3,4%                | 8,4%  |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 4,5%             | -1,8%                | 10,7% |

Ожидаемый рост (падение) удельных цен объектов недвижимости принят в размере среднего значения в размере 2,5% для «Объектов свободного назначения».

#### 10.1.3. Ожидаемый рост цен по инвестициям в основной капитал в прогнозном году

Ожидаемый рост цен по инвестициям в основной капитал в прогнозном году принимается согласно данным Приложения к Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов<sup>17</sup>.

Таблица 10.7

|                                                                                                                                               |                    |        |         |       |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|---------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Министерство экономического развития<br>Российской Федерации                                                                                  |                    |        |         |       |  |
| Прогноз индексов цен производителей <sup>1</sup> и индексов-дефляторов<br>по видам экономической деятельности на период до 2027 года, в % г/г |                    |        |         |       |                                                                                       |
|                                                                                                                                               |                    |        |         |       | Базовый вариант                                                                       |
|                                                                                                                                               | 2023               | 2024   | 2025    | 2026  | 2027                                                                                  |
|                                                                                                                                               | отчет <sup>2</sup> | оценка | прогноз |       |                                                                                       |
| Инвестиции в основной капитал <sup>6</sup>                                                                                                    |                    |        |         |       |                                                                                       |
| дефлятор                                                                                                                                      | 109,1              | 109,1  | 107,8   | 105,3 | 104,4                                                                                 |
| индексы цен                                                                                                                                   | 109,4              |        |         |       |                                                                                       |

#### 10.1.4. Налог на земельный участок

Ставка налога на земельный участок определена на основании сайта ФНС России<sup>18</sup> и составляет для 1%.

<sup>17</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/progn\\_oz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2025\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2026\\_i\\_2027\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/progn_oz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html)

<sup>18</sup> <https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1318227/>



Таблица 10.8

| ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ                                                                                                                                                                                                                                                          | РАЗМЕР, % |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты, с кадастровой стоимостью до 300000000 руб. включительно                                                                                                                                                     | 0,1       |
| 2. Гаражи, машино-места, в том числе расположенные в объектах налогообложения, указанных в подпункте 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса Российской Федерации                                                                                                              | 0,1       |
| 3. Объекты незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом, и единые недвижимые комплексы, в состав которых входит хотя бы один жилой дом                                                                               | 0,3       |
| 4. Хозяйственные строения или сооружения, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства            | 0,1       |
| 5. Объекты налогообложения, включенные в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также объекты налогообложения, предусмотренные абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации | 1         |
| 6. Объекты налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300000000 руб.                                                                                                                                                                                   | 2         |
| 7. Прочие объекты налогообложения                                                                                                                                                                                                                                               | 0,5       |

Налог на земельный участок за полный период (год) составляет 32 963 (3 296 280,28\*1%), где 3 296 280,28 руб. – кадастровая стоимость земельного участка.

#### 10.1.5. Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования определяется на основании формулы, представленной на странице 179 Справочника:

$$R = (r - g_a) * \left( \frac{(1+r)^n - (1-I) * (1+g_c)^n}{(1+r)^n - (r+g_a)^n} \right) \quad (\text{П.2.13}), \text{ где}$$

R – коэффициент капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g<sub>a</sub> – предполагаемый ежегодный рост арендных ставок;

g<sub>c</sub> – предполагаемый ежегодный рост цен;

I – предполагаемый процент утраты стоимости за прогнозный период;

n – прогнозный период.

Ставка капитализации (R) принимается согласно данным стр. 66 Справочника.

Таблица 10.9

Таблица 32. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты – эксперты-оценщики.

| Класс объектов                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 8,7%             | 5,4%                 | 12,0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 9,7%             | 5,9%                 | 13,6% |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 9,5%             | 5,7%                 | 13,3% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11,4%            | 5,9%                 | 16,9% |

Ставка капитализации (текущая доходность) принимается на уровне среднего значения для объектов свободного назначения в размере 9,5%.

Предполагаемый ежегодный рост цен и арендных ставок принимается согласно данным стр. 118 Справочника.

Таблица 10.10

Таблица 78. Значение «Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

| Класс объектов                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| Удельная цена                                                           |                  |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 3,3%             | -1,8%                | 8,4%  |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 2,6%             | -1,9%                | 7,0%  |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 2,5%             | -3,4%                | 8,4%  |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 4,5%             | -1,8%                | 10,7% |
| Удельная арендная ставка                                                |                  |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 4,8%             | -0,4%                | 9,9%  |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 3,5%             | -1,9%                | 8,8%  |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 5,0%             | -0,5%                | 10,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 5,0%             | -1,0%                | 10,9% |

Предполагаемый процент утраты стоимости за прогнозный период принимается равным 0, так как в течении прогнозного периода износ исследуемого объекта будет отсутствовать, поскольку на нем будут вестись реставрационно-восстановительные работы.

Прогнозный период определен ранее и равен 2,25 года.

Так как все величины, кроме  $r$  известны, на основе вышеуказанной формулы можно определить величину  $r$ .

Величина  $r$  определяется методом подбора с помощью средства анализа программы MS Office Excel «Поиск решения» и составляет 11,93%.

#### 10.1.6. Прибыль предпринимателя

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- Инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- Инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям).

Прибыль предпринимателя принимается согласно данным стр. 56 Справочника.

Таблица 10.11

Таблица 24. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 17,7%            | 9,6%                 | 25,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 16,1%            | 9,0%                 | 23,2% |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 16,6%            | 9,1%                 | 24,1% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 18,0%            | 9,5%                 | 26,5% |

Прибыль предпринимателя принимается на уровне среднего значения для объектов свободного назначения в размере 16,6%.

Таблица 10.12

Определение рыночной стоимости объекта исследования методом дисконтирования денежных потоков

| № п/п | Наименование показателя                                                | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ед. изм. | Величина показателя (фактические (базовые) показатели) | 2025 (проектирование и начало реставрационно-восстановительных работ) | 2026 (начало реставрационно-восстановительных работ) | 2027 (реставрационно-восстановительные работы) | Постпрогнозный период |
|-------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
|       | Количество месяцев проектирования                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | 4                                                                     |                                                      |                                                |                       |
|       | Количество месяцев строительных работ                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | 1                                                                     | 12                                                   | 10                                             |                       |
|       | Количество расчетных месяцев в году                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | 5                                                                     | 12                                                   | 10                                             |                       |
| 1.    | Общая площадь                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | кв. м    | 4 802,70                                               | 4 802,70                                                              | 4 802,70                                             | 4 802,70                                       |                       |
| 2.    | Ожидаемый рост (падение) удельных цен объектов недвижимости            | табл. 78 на стр. 118 Справочника оценщика недвижимости - 2024 "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | %        | 2,50%                                                  | 1,04%                                                                 | 2,50%                                                | 2,08%                                          |                       |
| 2.1.  | расчетная формула                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | $=2,5\%*(5/12)$                                                       | $=2,5\%*(12/12)$                                     | $=2,5\%*(10/12)$                               |                       |
| 2.2.  | Накопленным итогом ожидаемый рост                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | %        | 100,00%                                                | 101,04%                                                               | 103,57%                                              | 105,73%                                        |                       |
| 2.3.  | расчетная формула                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | $=100\%*(1+0,0104)$                                                   | $=101,04\%*(1+0,025)$                                | $=103,57\%*(1+0,0208)$                         |                       |
| 3.    | Ожидаемый рост цен по инвестициям в основной капитал в прогнозном году | Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов,<br><a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html</a> | %        | 0,00%                                                  | 7,80%                                                                 | 5,30%                                                | 4,40%                                          |                       |

| № п/п | Наименование показателя                                                   | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ед. изм. | Величина показателя (фактические (базовые) показатели) | 2025 (проектирование и начало реставрационно-восстановительных работ) | 2026 (начало реставрационно-восстановительных работ) | 2027 (реставрационно-восстановительные работы) | Постпрогнозный период |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| 3.1.  | Ожидаемый рост цен по инвестициям в основной капитал в прогнозном периоде | Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов,<br><a href="https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html">https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html</a> | %        | 0,00%                                                  | 3,25%                                                                 | 5,30%                                                | 3,67%                                          |                       |
| 3.2.  | расчетная формула                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | $=7,8\%*5/12$                                                         | $=5,3\%*12/12$                                       | $=4,4\%*10/12$                                 |                       |
| 3.3.  | Накопленным итогом ожидаемый рост                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | %        | 100,00%                                                | 103,25%                                                               | 108,72%                                              | 112,71%                                        |                       |
| 3.4.  | расчетная формула                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | $=100\%*(1+0,0325)$                                                   | $=103,25\%*(1+0,053)$                                | $=108,72\%*(1+0,0367)$                         |                       |
| 4.    | Кадастровая стоимость земельного участка                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | руб.     | 3 296 280,28                                           | 3 296 280,28                                                          | 3 296 280,28                                         | 3 296 280,28                                   |                       |
| 5.    | Ставка земельного налога                                                  | <a href="https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1424708/">https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1424708/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | %        | 1,0%                                                   | 1,0%                                                                  | 1,0%                                                 | 1,0%                                           |                       |
| 6.    | Налог на земельный участок                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | руб.     | 32 963                                                 | 13 735                                                                | 32 963                                               | 27 469                                         |                       |
| 6.1.  | расчетная формула                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | $=32963*5/12$                                                         | $=32963*12/12$                                       | $=32963*10/12$                                 |                       |
| 7.    | Расходы на подготовку проекта восстановления ОКН                          | ЛСР                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | руб.     | 15 893 942                                             | 15 893 942                                                            | 0                                                    | 0                                              |                       |
| 7.1.  | Продолжительность проектирования в периоде                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | мес.     |                                                        | 4,0                                                                   | 0,0                                                  | 0,0                                            |                       |
| 7.2.  | расчетная формула                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                        | $=15893942/4*4$                                                       | $=15893942/4*0$                                      | $=15893942/4*0$                                |                       |

| № п/п | Наименование показателя                                                                                          | Источник информации                                                                                                                                                          | Ед. изм.   | Величина показателя (фактические (базовые) показатели) | 2025 (проектирование и начало реставрационно-восстановительных работ) | 2026 (начало реставрационно-восстановительных работ) | 2027 (реставрационно-восстановительные работы) | Постпрогнозный период             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 8.    | <b>Реставрационно-восстановительные работы</b>                                                                   | <b>ЛСР</b>                                                                                                                                                                   | руб.       | 596 063 856                                            | <b>25 915 820</b>                                                     | <b>310 989 838</b>                                   | <b>259 158 198</b>                             |                                   |
| 8.1.  | Продолжительность реставрационно-восстановительных работ в периоде                                               |                                                                                                                                                                              | мес.       |                                                        | 1,0                                                                   | 12,0                                                 | 10,0                                           |                                   |
| 8.2.  | расчетная формула                                                                                                |                                                                                                                                                                              |            |                                                        | $=596063856/23*1$                                                     | $=596063856/23*12$                                   | $=596063856/23*10$                             |                                   |
| 9.    | <b>Общая величина затрат на восстановление объекта</b>                                                           |                                                                                                                                                                              | руб.       |                                                        | 41 823 496                                                            | 311 022 801                                          | 259 185 667                                    |                                   |
| 9.1.  | расчетная формула                                                                                                |                                                                                                                                                                              |            |                                                        | $=13735+15893942+25915820$                                            | $=32963+0+310989838$                                 | $=27469+0+259158198$                           |                                   |
| 10.   | <b>Итого затраты</b>                                                                                             |                                                                                                                                                                              | руб. в год |                                                        | 41 823 496                                                            | 311 022 801                                          | 259 185 667                                    |                                   |
| 11.   | <b>Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство</b>                                                   | табл. 24 на стр. 56 Справочника оценщика недвижимости - 2024 "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" | %          | 16,6%                                                  | 16,6%                                                                 | 16,6%                                                | 16,6%                                          | 16,6%                             |
| 12.   | <b>Сумма затрат к возмещению на инвестиции инвестора с учетом прибыли предпринимателя и ожидаемого роста цен</b> |                                                                                                                                                                              | руб.       |                                                        |                                                                       |                                                      |                                                | 804 322 505 <sup>1</sup>          |
| 12.1. | расчетная формула                                                                                                |                                                                                                                                                                              |            |                                                        |                                                                       |                                                      |                                                | $=612\,031\,964*(1+0,166)*1,0573$ |
| 13.   | <b>Ожидаемая стоимость продажи объекта с учетом роста цен</b>                                                    |                                                                                                                                                                              | руб.       | 764 225 000 <sup>2</sup>                               |                                                                       |                                                      |                                                | 807 979 701 <sup>3</sup>          |
| 13.1. | расчетная формула                                                                                                |                                                                                                                                                                              |            | 45928680                                               |                                                                       |                                                      |                                                | $=764\,225\,000*1,0573$           |



| № п/п | Наименование показателя                                                   | Источник информации                                                                                                                                                          | Ед. изм. | Величина показателя (фактические (базовые) показатели) | 2025 (проектирование и начало реставрационно-восстановительных работ) | 2026 (начало реставрационно-восстановительных работ) | 2027 (реставрационно-восстановительные работы) | Постпрогнозный период              |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|
| 14.   | Итого ожидаемая сумма доходов инвестора по завершении прогнозного периода |                                                                                                                                                                              | руб.     |                                                        |                                                                       |                                                      |                                                | 806 151 103                        |
| 14.1. | расчетная формула                                                         |                                                                                                                                                                              |          |                                                        |                                                                       |                                                      |                                                | $=(807\,979\,701+804\,322\,505)/2$ |
| 9     | Денежный поток                                                            |                                                                                                                                                                              | руб.     |                                                        | -41 823 496                                                           | -311 022 801                                         | -259 185 667                                   | 806 151 103                        |
| 10.1  | Ставка дисконтирования для периода реконструкции                          | табл. 32 на стр. 66 Справочника оценщика недвижимости - 2024 "Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" | %        | 11,93%                                                 | 11,93%                                                                | 11,93%                                               | 11,93%                                         | 11,93%                             |
| 11    | Коэффициент текущей стоимости для периода реконструкции                   |                                                                                                                                                                              |          |                                                        | 0,977                                                                 | 0,902                                                | 0,813                                          | 0,776                              |
|       | расчетная формула                                                         |                                                                                                                                                                              |          |                                                        | $=1/(1+0,1193)^{(2,5/12)}$                                            | $=1/(1+0,1193)^{(11/12)}$                            | $=1/(1+0,1193)^{(22/12)}$                      | $=1/(1+0,1193)^{(27/12)}$          |
| 12    | Текущая стоимость денежного потока                                        |                                                                                                                                                                              | руб.     |                                                        | -40 853 283                                                           | -280 505 518                                         | -210 818 804                                   | 625 645 147                        |
|       | расчетная формула                                                         |                                                                                                                                                                              |          |                                                        | $=-41823496*0,977$                                                    | $=-311022801*0,902$                                  | $=-259185667*0,813$                            | $=806151103*0,776$                 |
| 14    | Текущая стоимость денежного потока                                        |                                                                                                                                                                              | руб.     | 93 467 541                                             |                                                                       |                                                      |                                                |                                    |
| 15    | Доля земельного участка в стоимости                                       | Таблица 11.11.                                                                                                                                                               | руб.     | 53 495 750                                             |                                                                       |                                                      |                                                |                                    |
|       | расчетная формула                                                         |                                                                                                                                                                              |          | $93\,467\,541*0,07$                                    |                                                                       |                                                      |                                                |                                    |
| 16    | Рыночная стоимость объекта без учета стоимости земельного участка         |                                                                                                                                                                              | руб.     | 39 972 000                                             |                                                                       |                                                      |                                                |                                    |

<sup>1</sup>Определено с четом роста цен по инвестициям в основной капитала (п. 3.3. таблицы) и прибыли предпринимателя (п. 11. таблицы). Предполагается, что собственник (инвестор) должен будет возместить затраты на инвестиции и получить некоторую, ожидаемую рынком прибыль, от инвестиций в реконструкцию здания.

<sup>2</sup> Предполагаемая стоимость продажи объекта оценки (в ценах на дату проведения оценки с учетом его состояния после проведения реставрационно-восстановительных работ)) определена в Разделе 11 настоящего Отчета

| № п/п                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Наименование показателя | Источник информации | Ед. изм. | Величина показателя (фактические (базовые) показатели) | 2025 (проектирование и начало реставрационно-восстановительных работ) | 2026 (начало реставрационно-восстановительных работ) | 2027 (реставрационно-восстановительные работы) | Постпрогнозный период |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| <p><sup>3</sup> Определено на основе предполагаемого роста цен на недвижимость (см. п. 2.2. таблицы).</p> <p><sup>4</sup> Как уже отмечалось ранее, Оценщик предполагает, что стоимость возмещения (продажи) объекта исследования после выполнения реставрационно-восстановительных работ должна учитывать как вероятную сумму продажи объекта на открытом рынке в ценах на конец прогнозного периода, так и величину затрат собственника на реконструкцию с учетом прибыли предпринимателя и изменения цен на сделанные вложения в работы. С учетом того, что две указанные суммы оказались достаточно близкими (разница ~ 1 %), Оценщик принимает итоговую сумму реверсии от продажи объекта как среднюю из двух указанных величин.</p> |                         |                     |          |                                                        |                                                                       |                                                      |                                                |                       |

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и с НДС, составляет:

**39 972 000**

**Тридцать девять миллионов девятьсот семьдесят две тысячи рублей**

## **11. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Далее оценщиком представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки при условии состояния «нового» для целей продажи.

Определение стоимости продажи в рамках настоящего Отчета будет определено методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

### **Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом количественных корректировок:**

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

#### **1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки**

Единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Согласно п.22 ФСО № 7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Поскольку в данном отчете оценивается здание коммерческого назначения, в качестве единицы выбрана единица площади - квадратный метр. Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.<sup>19</sup>

#### **2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них**

Объект - аналог – объект недвижимости, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п. 22 б ФСО № 7).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Для расчетов использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе оценщики, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные «предложений делать оферты» наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и,

<sup>19</sup> Источник: С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.

следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

В целях выявления аналогов на требуемую дату оценки Оценщиком проведен анализ данных, публикуемых в интернет-источниках:

- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

При проведении оценки оценщик описывает объем доступных ему рыночных данных об объектах-аналогах, а также правила их отбора для проведения расчетов.

Правила отбора аналогов:

- Тип объекта – отдельно-стоящее здание со статусом ОКН;
- Месторасположение – Центр г. Екатеринбург;
- Функциональное назначение – торгово-офисно или свободное назначение;
- Площадь – в связи с ограниченным количеством предложений выбирались аналоги любой площади с внесением соответствующих поправок.

Из всех выставленных на продажу на дату оценки объектов, удовлетворяющих указанным выше критериям, преимущество при выборе в качестве аналогов отдавалось объектам, в отношении которых у оценщика имеется возможность их идентификации, а также проверки их качественных и количественных характеристик (в том числе путем использования альтернативных источников информации).

Также следует отметить, что требований по максимальной величине суммарных валовых корректировок по аналогам не существует и это ничем не регламентировано, поэтому при расчетах Оценщик руководствовался достоверностью и достаточностью информации по аналогам, даже если при этом требуется внесение корректировок с высокими значениями.

Обоснование выбора/отказа от объектов-аналогов

Таблица 11.1

| №п/п | Адрес                                        | Площадь, кв.м | Этажность                 | Тип объекта  | Стоимость объекта, руб. | Цена, руб./кв.м | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Описание                                                                                         | Обоснование выбора/отказа         |
|------|----------------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1    | Екатеринбург, ул. Чернышевского, 9           | 298,1         | 2 этажа                   | здание       | 70 000 000              | 234 821         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_298.1_m_7416297585?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_298.1_m_7416297585?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a>                                                             | Продается особняк И.М. Федорова - памятник архитектуры регионального значения                    | <b>Выбран в качестве аналога</b>  |
| 2    | Екатеринбург, ул. Хохрякова, 31              | 450           | 2                         | здание       | 225 000 000             | 500 000         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/istoricheskiy_osobnyak_7521486191?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/istoricheskiy_osobnyak_7521486191?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a>                                             | Является объектом культурного наследия.                                                          | Цена выше рыночных данных         |
| 3    | Екатеринбург, улица Вайнера, строение 556    | 419,9         | 1                         | здание       | 65 000 000              | 154 799         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_ekaterinburga_loft-tsentr_v55_7492367939?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_ekaterinburga_loft-tsentr_v55_7492367939?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a> | по документам склад                                                                              | Не подходит по назначению - склад |
| 4    | Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 187       | 632,0         | цоколь, 1 этаж            | здание       | 94 800 000              | 150 000         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/usadba_e.f._filitts_632_m_7284141353?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/usadba_e.f._filitts_632_m_7284141353?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a>                                       | здание-памятник архитектуры регионального значения, построенное в конце XIX века. Усадьба Филитц | <b>Выбран в качестве аналога</b>  |
| 5    | г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, дом 8. | 770,8         | 4 в том числе подземных 1 | здание       | 249 950 000             | 324 273         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_-_7708_kv.m._-tsentr_7430047175?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_-_7708_kv.m._-tsentr_7430047175?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a>                                   | Объект культурного наследия регионального наследия. Дом архитектора К.Т. Бабыкина                | Цена выше рыночных данных         |
| 6    | Екатеринбург, Первомайская ул., 24           | 2 664,3       | 3 этажа, подвал           | здание       | 404 055 000             | 151 655         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2700_m_4906046742?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2700_m_4906046742?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToyOntzOjEzOjI3Y1BLQlh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a>                                                 | 661710765750005, Памятник, Дом культуры им. А.М. Горького                                        | <b>Выбран в качестве аналога</b>  |
| 7    | Екатеринбург, ул. Пушкина, 2                 | 560,0         | 1,2 этажи                 | часть здания | 100 000 000             | 178 571         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_560_m_kv_475550">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_560_m_kv_475550</a>                                                                                                                                                       | 661710998500035, Памятник, Флигель                                                               | <b>Выбран в качестве аналога</b>  |



| №п/п | Адрес                                      | Площадь, кв.м | Этажность   | Тип объекта | Стоимость объекта, руб. | Цена, руб./кв.м | Источник                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Описание                                                                                                       | Обоснование выбора/отказа |
|------|--------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|      |                                            |               |             |             |                         |                 | 7818?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                |                           |
| 8    | Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 8-10 | 266,8         | 2 этажа     | здание      | 130 000 000             | 487 256         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_246_m_7377736369?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiI3cFU1WEpUT2loRk82cDY1Ijt9kOxEj8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_246_m_7377736369?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiI3cFU1WEpUT2loRk82cDY1Ijt9kOxEj8AAAA</a> | 661710995330005, Памятник, Дом, в котором родился и провел детские годы И.Г. Толмачев, герой гражданской войны | Цена выше рыночных данных |
| 9    | Екатеринбург, Театральный пер., 7А         | 894,2         | 2 этажа     | здание      | 650 000 000             | 726 907         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_894.2_m_4488663749">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_894.2_m_4488663749</a>                                                                                                                                                                                                                             | Здание первой телефонной станции в г. Екатеринбург                                                             | Цена выше рыночных данных |
| 10   | Екатеринбург, ул. Попова, 11               | 75,0          | 1           | помещение   | 14 000 000              | 186 667         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_7386999485">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_7386999485</a>                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                | Не подходит по площади    |
| 11   | Екатеринбург, ул. Пушкина 4                | 41,0          | 1           | помещение   | 13 900 000              | 339 024         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41_m_4820001245">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41_m_4820001245</a>                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                | Не подходит по площади    |
| 12   | Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 62      | 738,3         | 3 этаж      | помещение   | 85 081 200              | 115 239         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_medopivovarennogo_zavoda_grebenkova_i_h_4637767391">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_medopivovarennogo_zavoda_grebenkova_i_h_4637767391</a>                                                                                                                                                                                   | Комплекс медопивоваренного завода Гребенькова и Холкина                                                        | продавался через торги    |
| 13   | Екатеринбург, ул. Пушкина 8                | 123,8         | 1           | помещение   | 36 100 000              | 291 599         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskiy_obekt_v_tsentre_4387575627">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskiy_obekt_v_tsentre_4387575627</a>                                                                                                                                                                                                                         | общепит в аренде                                                                                               | Не подходит по площади    |
| 14   | Екатеринбург, ул. 8 Марта, 31              | 357,4         | 1 и 2 этажи | помещение   | 40 000 000              | 111 919         | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4330640352">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4330640352</a>                                                                                                                                                                                                                                             | продажа с юр лицом, Часть здания с КН 66:41:0505001:209                                                        | Продажа с юр лицом        |

В соответствии с правилами отбора Оценщиком для расчета рыночной стоимости были отобраны следующие объекты - аналоги:

Информация об объекте недвижимости и объектах-аналогах

Таблица 11.2

| Показатель                                                                        | Объект недвижимости                           | Объект-аналог № 1                                              | Объект-аналог № 2                    | Объект-аналог № 3                                                                      | Объект-аналог № 4                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                                                       | Здание                                        | здание                                                         | часть здания                         | здание                                                                                 | здание                                                                                                    |
| Кадастровый номер:                                                                | 66:41:0402019:37                              | 66:41:0704024:62                                               | 66:41:0701020:37                     | 66:41:0106150:34                                                                       | 66:41:0601017:8                                                                                           |
| Местоположение                                                                    | г. Екатеринбург,<br>пер.Банковский, д.9       | Екатеринбург,<br>Первомайская ул., 24                          | Екатеринбург,<br>ул. Пушкина, 2      | Екатеринбург, ул.<br>Чернышевского, 9                                                  | Екатеринбург,<br>ул. Мамина-Сибиряка, 187                                                                 |
| Передаваемые<br>имущественные<br>права, ограничения<br>(обременения) этих<br>прав | Право собственности, ОКН                      | Право собственности, ОКН                                       | Право собственности, ОКН             | Право собственности, ОКН                                                               | Право собственности, ОКН                                                                                  |
| Условия<br>финансирования                                                         | Типичные                                      | Типичные                                                       | Типичные                             | Типичные                                                                               | Типичные                                                                                                  |
| Условия продажи                                                                   | Рыночные                                      | Рыночные                                                       | Рыночные                             | Рыночные                                                                               | Рыночные                                                                                                  |
| Дата оценки/дата<br>предложения<br>(сделки)                                       | 21.07.2025                                    | 21.07.2025                                                     | 21.07.2025                           | 21.07.2025                                                                             | 21.07.2025                                                                                                |
| Тип цены                                                                          | Цена сделки                                   | Цена предложения                                               | Цена предложения                     | Цена предложения                                                                       | Цена предложения                                                                                          |
| Назначение                                                                        | Нежилое                                       | Нежилое                                                        | Нежилое                              | Нежилое                                                                                | Нежилое                                                                                                   |
| Текущее<br>использование                                                          | ПСН                                           | ПСН                                                            | ПСН                                  | ПСН                                                                                    | ПСН                                                                                                       |
| Характеристики местоположения                                                     |                                               |                                                                |                                      |                                                                                        |                                                                                                           |
| Расположение в пределах города                                                    | Культурный и исторический<br>центр            | Культурный и исторический<br>центр                             | Культурный и исторический<br>центр   | Культурный и исторический<br>центр                                                     | Культурный и исторический<br>центр                                                                        |
| Расположение относительно<br>красной линии                                        | Внутри квартала                               | Красная линия                                                  | Красная линия                        | Красная линия                                                                          | Красная линия                                                                                             |
| Физические характеристики                                                         |                                               |                                                                |                                      |                                                                                        |                                                                                                           |
| Тип здания                                                                        | 661710842530005,<br>Памятник,Здание Госстраха | 661710765750005,<br>Памятник,Дом культуры им.<br>А.М. Горького | 661710998500035,<br>Памятник,Флигель | Продается особняк И.М.<br>Федорова - памятник<br>архитектуры регионального<br>значения | здание-памятник архитектуры<br>регионального значения,<br>построенное в конце XIX века.<br>Усадьба Филитц |
| Площадь объекта,<br>кв. м                                                         | 4 802,70                                      | 2664,30                                                        | 560,00                               | 298,10                                                                                 | 632,00                                                                                                    |
| Площадь зу, кв.м                                                                  | 1 726,00                                      | 1901,00                                                        | 560,00                               | 516,00                                                                                 | 844,00                                                                                                    |
| Передаваемые<br>имущественные<br>права на земельный<br>участок                    | собственность                                 | собственность                                                  | аренда                               | собственность                                                                          | собственность                                                                                             |
| Физическое<br>состояние здания                                                    | Отличное                                      | Хорошее                                                        | Хорошее                              | Удовлетворительное                                                                     | Удовлетворительное                                                                                        |
| Этаж расположения                                                                 | 4 этажа, подвал                               | 3 этажа, подвал                                                | 1,2 этажи                            | 2 этажа                                                                                | цоколь, 1 этаж                                                                                            |
| Качество и<br>состояние<br>внутренней отделки                                     | стандарт                                      | стандарт                                                       | стандарт                             | требуется капитальный ремонт                                                           | требуется капитальный ремонт                                                                              |

| Показатель                                   | Объект недвижимости                                                                                                       | Объект-аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объект-аналог № 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Объект-аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Объект-аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации                          | Документы, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2700_m_4906046742?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2700_m_4906046742?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_560_m_kv_4755507818?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_560_m_kv_4755507818?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_298.1_m_7416297585?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3Y1BLQlIh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_298.1_m_7416297585?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3Y1BLQlIh6dDRiYWxjaFFZl9Hsha6T8AAAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/usadba_e.f._filitts_632_m_7284141353?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwUkVJZXJVNmhCMW1OZDlwIjti9isCUfD8AAAA">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/usadba_e.f._filitts_632_m_7284141353?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwUkVJZXJVNmhCMW1OZDlwIjti9isCUfD8AAAA</a> |
| Цена предложения по продаже с НДС, руб.      | -                                                                                                                         | 404 055 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 100 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 70 000 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 94 800 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Цена предложения по продаже с НДС, руб./кв.м | -                                                                                                                         | 151 655,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 178 571,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 234 821,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 150 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### 3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

**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:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Площадь объекта недвижимости;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемого объекта.

Таблица 11.3

Выбор элементов сравнения

| Элементы сравнения                                                                     | Объект-аналог № 1          | Объект-аналог № 2          | Объект-аналог № 3          | Объект-аналог № 4          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| Корректировка на условия финансирования                                                | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| Корректировка на условия продажи                                                       | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)  | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)                            | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    |
| Корректировка на функциональное назначение (разрешенное использование)                 | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| Корректировка на тип объекта                                                           | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| <b>Корректировки на характеристики месторасположения</b>                               |                            |                            |                            |                            |
| Корректировка на расположение объекта в пределах города                                | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| Корректировка на расположение относительно красной линии                               | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    |
| Корректировка на плотность застройки                                                   | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    |
| Корректировка на имущественное право на землю                                          | Корректировка не требуется | Требуется корректировка    | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| <b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>                              |                            |                            |                            |                            |
| Корректировка на площадь объекта                                                       | Корректировка не требуется | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    |

|                                                          |                            |                            |                            |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Корректировка на физическое состояние здания             | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    |
| Корректировка на этаж расположения                       | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется |
| Корректировка на качество и состояние внутренней отделки | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Требуется корректировка    | Требуется корректировка    |
| Корректировка на материал стен                           | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Корректировка не требуется | Требуется корректировка    |
| Количество корректировок                                 | 4                          | 6                          | 6                          | 7                          |
| Удельный вес                                             | 0,34                       | 0,23                       | 0,23                       | 0,20                       |

Согласно Градации, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2024 г. объекты оценки в виде нежилых помещений также можно отнести к категории «Объекты свободного назначения».

Таблица 11.4

| № п.п.                               | Класс (группа) объектов       | Описание состава группы объектов недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объекты свободного назначения</b> |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3                                    | Объекты свободного назначения | Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис. |

Таким образом, оценщиком принято решение использовать поправки для такого сегмента, как Объекты свободного назначения.

#### 4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

**Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку для аналогов, как и для оцениваемого имущества, объектом продажи является право собственности. Поправочный коэффициент равен 1.

**Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).** Данная поправка учитывает, что цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Выделяют несколько вариантов финансовых расчетов при приобретении недвижимости: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; получением покупателем кредита у финансовой структуры, финансирование сделки купли-продажи самим продавцом путем предоставления им кредита.

В данном случае, Оценщик использовал цены предложений объектов-аналогов, при этом при уточнении информации продавцами оговаривались типичные условия – единовременный платеж денежными средствами, без рассрочек и кредитов. Таким образом, поправка не требуется.



### Поправка на особые условия продажи

Поправка на условия продажи позволяет скорректировать цены продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (аффилированность), недостаточностью времени экспозиции объекта при ликвидации, финансовым давлением на сделку, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже.

В данном случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта принимаем как рыночные. По аналогам данных об ускоренной продаже не имеется, и все они выставлены на продажу путем публичной оферты. Оценщиком поправка по данному элементу не применялась.

**Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)** учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации.

Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку срок с даты скачивания объявления до даты оценки не превышает срок экспозиции сопоставимых помещений. Поправочный коэффициент равен 1.

### Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений).

Так как Оценщиком не было выявлено в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые он должен опираться в своей работе, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные «предложений» наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Для проведения цен предложений к ценам сделок, Оценщик считает целесообразным на данном этапе скорректировать цены предложений, так как цена предложения, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг».

В Таблице ниже представлены данные по скидкам на торг согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л. А., г. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 11.5

Скидки на торг на цены предложений

| Наименование коэффициента                                               | Активный рынок   |                      |       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
|                                                                         | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                               |                  |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 8,6%             | 4,7%                 | 12,6% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 10,3%            | 6,5%                 | 14,0% |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 9,9%             | 6,2%                 | 13,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 13,3%            | 8,9%                 | 17,7% |

Корректировка применяется в размере среднего значения из расширенного интервала для объектов свободного назначения в размере **9,9% (0,901)**.

**Поправка на вид использования.** Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В разделе 7.2. настоящего Приложения к Отчету было определено, что наиболее эффективный вариант использования типового объекта – торгово-офисные здания или здания свободного назначения.

Информация о функциональном назначении помещений в составе объектов-аналогов получена на основании фотоматериалов, представленных в объявлениях, и текста объявлений о продаже данных помещений.

Все объекты аналоги и оцениваемые объекты недвижимости представляют собой сопоставимые здания со статусом ОКН, поправку не вносим.

### Поправка на тип объекта.

Объект недвижимости представляет собой отдельно-стоящее здание или часть здания, как и объекты аналоги, поправку не вносим.

### Поправка на местоположение

Характеристики района расположения объекта недвижимости оказывают значительное влияние на стоимость.

К характеристикам местоположения относят:

- **Местонахождение в пределах города (ценовой пояс)**
- **Расположение относительно красной линии.**

### Поправка на местонахождение в пределах города (ценовой пояс)

Поправка на местонахождение в пределах города определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2024 г.

Территориальные зоны в пределах города

Таблица 11.6

Таблица 73. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>                                                                                    |                  |                      |      |
| Культурный и исторический центр                                                                         | 1,00             | 1,00                 | 1,00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки                                         | 0,89             | 0,80                 | 0,98 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы                                     | 0,81             | 0,72                 | 0,91 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки                                                            | 0,76             | 0,67                 | 0,85 |
| Окраины городов, промзоны                                                                               | 0,64             | 0,53                 | 0,76 |
| Районы крупных автомагистралей города                                                                   | 0,75             | 0,66                 | 0,84 |

Объект недвижимости и объекты аналоги расположены в Центре г. Екатеринбург, поправка не требуется.

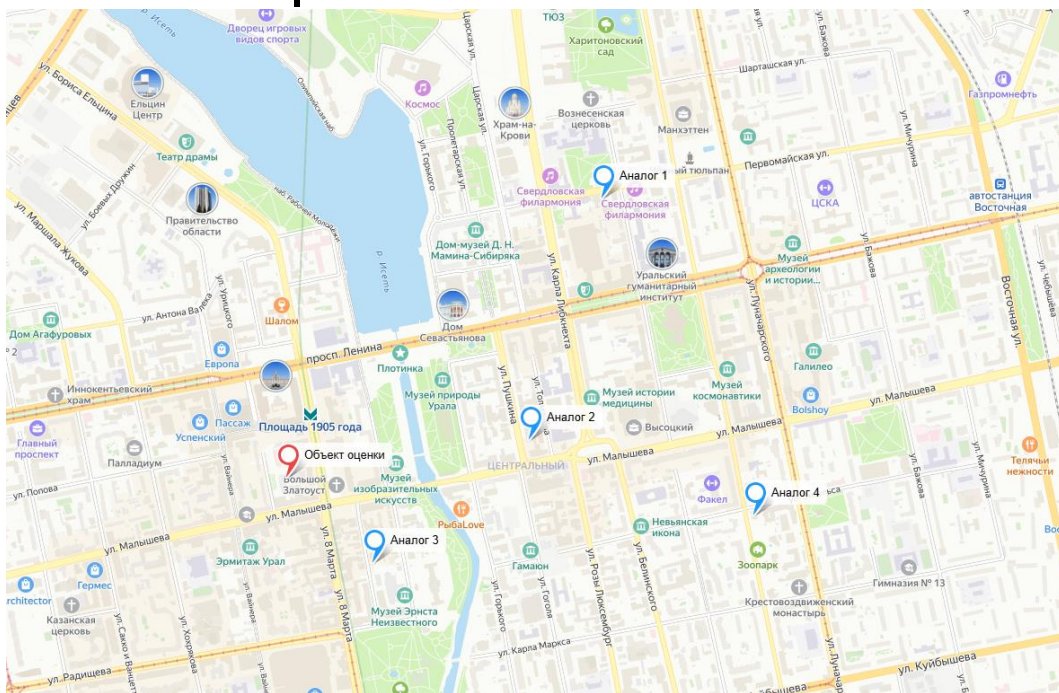


Рис. 11.1 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов<sup>20</sup>

**Поправка на расположение относительно красной линии.** Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии. Расположение входа помещения на улицу с внутриквартальной линии домов снижает стоимость объектов.

Поправка на расположение относительно красной линии определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л. А Нижний Новгород, 2024 г.

Расположение относительно красной линии

Таблица 11.7

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                 | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                                             |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии                       | 0,92             | 0,85                 | 0,99 |
| Удельная арендная ставка                                                                                                                                  |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,88             | 0,85                 | 0,92 |

Таблица 11.8

| Показатель | Объект | Объект-аналог | Объект-аналог | Объект-аналог | Объект-аналог |
|------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|

<sup>20</sup> <https://yandex.ru/map-constructor/>



|                                                 | недвижимости    | № 1           | № 2           | № 3           | № 4           |
|-------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Расположение объекта относительно красной линии | Внутри квартала | Красная линия | Красная линия | Красная линия | Красная линия |
| <b>Поправка</b>                                 | -               | <b>0,92</b>   | <b>0,92</b>   | <b>0,92</b>   | <b>0,92</b>   |

#### Поправка на плотность застройки

Оценщиком был проведен анализ зависимости доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости ЕОН от типичной плотности застройки.

Определение фактической доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости проводится на основе следующей формулы:

$$DZU_f = \frac{DZU_s \times Pl_s}{(1 - DZU_s)} \div \left( \frac{DZU_s \times Pl_s}{(1 - DZU_s)} + Pl_f \right) \quad (1)$$

где:

$DZU_s$  – справочная доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком;

$Pl_s$  – справочная типичная для сегмента плотность застройки земельного участка (определяется как отношение площади всех построек на земельном участке к площади земельного участка);

$Pl_f$  – фактическая плотность застройки земельного участка, на котором располагается оцениваемый объект капитального строительства (определяется так же как и  $Pl_s$ ).

Коэффициент застройки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфер Л. А Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 11.9

Таблица 101. Значение коэффициента застройки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)                           | 0,72             | 0,62                 | 0,82 |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 0,74             | 0,64                 | 0,85 |
| 3. Объекты свободного назначения                                        | 0,73             | 0,63                 | 0,84 |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 0,71             | 0,60                 | 0,81 |

В расчетах используется коэффициент застройки в размере 0,73

Доля вклада земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости принимается на основании данных Ассоциации «СтатРиелт», а именно 0,11. Данная величина обоснована тем, что оцениваемое здание находится в отличном состоянии, доля стоимости земельного участка будет соответствовать нижней границе.

Таблица 11.10

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости  
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Назначение объектов, расположенных на участках                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями                                                                                    | 0,11           | 0,30            | 0,16             |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью | 0,15           | 0,30            | 0,19             |
| 3 | Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями                                                     | 0,07           | 0,29            | 0,13             |

Расчет поправки на площади застройки представлен ниже.

Таблица 11.11

| Показатель | Объект недвижимости | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 3 |
|------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

| Местоположение                                                                                                                                                                                                | г. Екатеринбург, пер.Банковский, д.9 | Екатеринбург, Первомайская ул., 24 | Екатеринбург, ул. Пушкина, 2 | Екатеринбург, ул. Чернышевского, 9 | Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 187 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Этаж расположения                                                                                                                                                                                             | 4 этажа, подвал                      | 3 этажа, подвал                    | 1,2 этажи                    | 2 этажа                            | цоколь, 1 этаж                         |
| Площадь земельного участка, кв. м                                                                                                                                                                             | <b>1 726,00</b>                      | <b>1 901,00</b>                    | <b>560,00</b>                | <b>516,00</b>                      | <b>844,00</b>                          |
| Площадь застройки, кв.м*                                                                                                                                                                                      | <b>2 193,40</b>                      | <b>882,00</b>                      | <b>392,00</b>                | <b>254,00</b>                      | <b>445,00</b>                          |
| Площадь объектов, расположенных на зу, кв.м                                                                                                                                                                   | 4 802,70                             | 2 664,30                           | 560,00                       | 298,10                             | 632,00                                 |
| Плотность застройки фактическая (Sзастройки/Sзу)                                                                                                                                                              | 1,27                                 | 0,46                               | 0,70                         | 0,49                               | 0,53                                   |
| Типичная для сегмента плотность застройки (по Справочнику)                                                                                                                                                    | 0,73                                 | 0,73                               | 0,73                         | 0,73                               | 0,73                                   |
| Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса (По Статриэлт)                                                                                                                                        | 0,11                                 | 0,11                               | 0,11                         | 0,11                               | 0,11                                   |
| Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости для объекта оценки (Формула 1)                                                                               | <b>0,07</b>                          | 0,16                               | 0,11                         | 0,15                               | 0,15                                   |
| Избыток (+)/недостаток (-) доли земельного участка в стоимости аналога по сравнению с объектом оценки (Разница в доле между о.а. и о.о.)                                                                      |                                      | 0,10                               | 0,05                         | 0,09                               | 0,08                                   |
| <b>Поправка на площадь застройки</b>                                                                                                                                                                          |                                      | <b>0,90</b>                        | <b>0,95</b>                  | <b>0,91</b>                        | <b>0,92</b>                            |
| *Площадь застройки объекта оценки определялась на основании данных Технического паспорта, площадь застройки объектов аналогов определялась на основании <a href="https://nspd.gov.ru">https://nspd.gov.ru</a> |                                      |                                    |                              |                                    |                                        |

### Поправка на имущественное право

Земельный участок под оцениваемым зданием находится в собственности, у объектов аналогов земельные участки продаются на праве собственности или в аренде, необходима корректировка.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2, под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 11.12

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

| № | Категория городов                                                                        | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва                                                                                   | 0,88             | 0,82                 | 0,95 |
| 2 | Санкт-Петербург                                                                          | 0,86             | 0,79                 | 0,92 |
| 3 | города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,86             | 0,80                 | 0,93 |
| 4 | города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.                                       | 0,84             | 0,76                 | 0,92 |
| 5 | города с численностью населения до 500 тыс. чел.                                         | 0,84             | 0,77                 | 0,91 |
| 6 | Курортные регионы                                                                        | -                | -                    | -    |

Таблица 11.13

| Показатель                                        | Объект недвижимости | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Имущественное право                               | собственность       | собственность     | аренда            | собственность     | собственность     |
| Корректировка на передаваемые имущественные права |                     | 1,00              | 1,16<br>=1/0,86   | 1,00              | 1,00              |

**Поправка на величину площади (на масштаб).** Корректировка учитывает тот факт, что цена/арендная ставка единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем цена/арендная ставка единицы площади меньших объектов недвижимости. Поправка определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л. А Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 11.14

Таблица 212. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

| Площадь, кв.м |                | аналог |               |               |                |         |
|---------------|----------------|--------|---------------|---------------|----------------|---------|
|               |                | до 100 | от 100 до 200 | от 200 до 400 | от 400 до 1000 | от 1000 |
| объект оценки | до 100         | 1,00   | 1,15          | 1,26          | 1,40           | 1,60    |
|               | от 100 до 200  | 0,87   | 1,00          | 1,09          | 1,22           | 1,39    |
|               | от 200 до 400  | 0,79   | 0,91          | 1,00          | 1,11           | 1,27    |
|               | от 400 до 1000 | 0,71   | 0,82          | 0,90          | 1,00           | 1,14    |
|               | от 1000        | 0,62   | 0,72          | 0,79          | 0,88           | 1,00    |

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.15

Расчет корректировки на масштаб

| Показатель             | Объект недвижимости | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Площадь объекта, кв. м | 4 802,70            | 2 664,30          | 560,00            | 298,10            | 632,00            |
| Диапазон, кв.м         | От 1000             | От 1000           | От 400-1000       | От 200-400        | От 400-1000       |
| <b>Поправка</b>        |                     | <b>1,000</b>      | <b>0,880</b>      | <b>0,790</b>      | <b>0,880</b>      |

**Поправка на физическое состояние здания.** Данная поправка учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости от конструктивных особенностей здания, в котором находится объект оценки, и периода его постройки - новое ли это строительство или старых годов постройки. Срок службы зданий ограничен. Так, приобретая помещение в новом здании, собственник будет эксплуатировать его значительно дольше, нежели помещение в здании старом. Таким образом, при совершении покупки потенциальный покупатель будет учитывать оставшийся срок службы здания, который зависит как от года постройки, так и от группы капитальности.

Поправка на физическое состояние здания определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л. А. г. Нижний Новгород, 2024 г.

Физическое состояние здания

Таблица 11.16

Таблица 351. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                                                            |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)                                      | 0,78             | 0,71                 | 0,86 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) | 0,58             | 0,48                 | 0,68 |

Физическое состояние здания, в котором расположен объект недвижимости, определено экспертным методом по итогам визуального осмотра объекта и на основании года постройки здания.

Физическое состояние зданий, в которых расположены объекты-аналоги, определено экспертным методом на основании фотоматериалов, данных Яндекс карт (<https://yandex.ru/maps/>) и годах постройки зданий.

С целью определения качественной характеристики физического состояния объекта оценки и объектов-аналогов, используется шкала экспертных оценок технического состояния зданий.

Таблица 11.17

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости<sup>21</sup>

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 - 5<br>5 - 15     | Отличное                      | На момент сдачи в эксплуатацию.<br>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 нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости. |

Учитывая методологию оценки, что здание продается после реставрационно-восстановительных работ в состоянии «новое», в связи с этим необходимо внести поправку на физическое состояние для объектов-аналогов.

Таблица 11.18

| Показатель                  | Объект недвижимости | Объект-аналог № 1         | Объект-аналог № 2         | Объект-аналог № 3         | Объект-аналог № 4         |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Физическое состояние здания | Отличное            | Хорошее                   | Хорошее                   | Удовлетворительное        | Удовлетворительное        |
| Поправка                    |                     | <b>1,10</b><br>=0,86/0,78 | <b>1,10</b><br>=0,86/0,78 | <b>1,21</b><br>=0,86/0,71 | <b>1,21</b><br>=0,86/0,71 |

**Поправка на этаж расположения** учитывает различие в стоимости помещений, расположенных на различных этажах здания. Величина поправочного коэффициента на этаж расположения приведена в Справочнике оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л. А. г. Нижний Новгород, 2024 г.

В соответствии с данными проведенных исследований, удельные показатели стоимости помещений на различных уровнях зданий имеют разные значения.

<sup>21</sup> Источник: МОК-Информ: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Таблица 11.19

Этаж расположения

Таблица 259. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

| Удельная цена |               | аналог |               |               |
|---------------|---------------|--------|---------------|---------------|
|               |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/подвал |
| объект оценки | 1 этаж        | 1,00   | 1,05          | 1,38          |
|               | 2 этаж и выше | 0,95   | 1,00          | 1,31          |
|               | цоколь/подвал | 0,73   | 0,76          | 1,00          |

В рамках настоящего отчета Оценщиком принято решение поправку на этажность не вносить, так как объект оценки и все объекты аналоги представляют собой отдельно-стоящие здания или часть здания, расположенные на разных этажах.

**Поправка на качество и состояние отделки.** Ценообразующий фактор был определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л. А. г. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 11.20

Состояние отделки

Таблица 380. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

| Удельная цена |                                                              | аналог                                |                                     |                                                              |                                                   |
|---------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|               |                                                              | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки) |
| объект оценки | комфортный ремонт (отделка «премиум»)                        | 1,00                                  | 1,15                                | 1,25                                                         | 1,41                                              |
|               | типовой ремонт (отделка «стандарт»)                          | 0,87                                  | 1,00                                | 1,09                                                         | 1,23                                              |
|               | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,80                                  | 0,92                                | 1,00                                                         | 1,13                                              |
|               | требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)            | 0,71                                  | 0,81                                | 0,89                                                         | 1,00                                              |

Оцениваемый объект недвижимости и объекты аналоги 1 и 2 имеют в целом сопоставимый уровень отделки, характерный для торгово-офисных помещений, поправку не вносим. Для объектов-аналогов 3 и 4, которые требуют реставрации и ремонта, необходимо внести поправку.



Таблица 11.21

| Показатель                                               | Объект недвижимости | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3            | Объект-аналог № 4            |
|----------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| Качество и состояние внутренней отделки                  | стандарт            | стандарт          | стандарт          | требуется капитальный ремонт | требуется капитальный ремонт |
| Корректировка на качество и состояние внутренней отделки |                     | 1,00              | 1,00              | 1,23                         | 1,23                         |

**Поправка на материал стен.** Ценообразующий фактор был определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л. А. г. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 11.22

Материал стен

| Наименование коэффициента                                                                                                                               | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена                                                                                                                                           |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта                                      | 0,93             | 0,86                 | 0,99 |
| Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта                       | 0,85             | 0,77                 | 0,92 |
| Удельная арендная ставка                                                                                                                                |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта                | 0,94             | 0,88                 | 1,00 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта | 0,86             | 0,79                 | 0,93 |

Таблица 11.23

| Показатель                                                     | Объект недвижимости                  | Объект-аналог № 1                  | Объект-аналог № 2            | Объект-аналог № 3                  | Объект-аналог № 4                      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Местоположение                                                 | г. Екатеринбург, пер.Банковский, д.9 | Екатеринбург, Первомайская ул., 24 | Екатеринбург, ул. Пушкина, 2 | Екатеринбург, ул. Чернышевского, 9 | Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 187 |
| Материал стен                                                  | капитальные                          | капитальные                        | капитальные                  | капитальные                        | деревянные и капитальные               |
| Площадь объекта, кв. м                                         | 4802,7                               | 2664,3                             | 560                          | 298,1                              | 632                                    |
| Площадь объекта, стены которого выполнены из панелей           | 0,00                                 | 0,00                               | 0,00                         | 0,00                               | 0,00                                   |
| Площадь объекта, стены которого выполнены из кирпича           | 4 802,70                             | 2 664,30                           | 560,00                       | 298,10                             | 316,00                                 |
| Площадь объекта, стены которого выполнены из прочего материала | 0,00                                 | 0,00                               | 0,00                         | 0,00                               | 316,00                                 |



|                                                                                                                              |       |             |             |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта           | 0,93  |             |             |             |             |
| Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочих материалов, к удельной цене такого же объекта из кирпича | 0,85  |             |             |             |             |
| Коэффициент приведения                                                                                                       | 1,000 | 1,000       | 1,000       | 1,000       | 0,93        |
| <b>Поправка</b>                                                                                                              |       | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,08</b> |

#### **Поправка на наличие движимого имущества.**

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Объекты-аналоги продаются с разным составом объектов движимого имущества. Учитывая, что офисная техника и мебель вносят небольшой вклад в стоимость объектов и не оказывают существенного влияния на стоимости (могут быть учтены в пределах торга), внесение корректировки не требуется.

#### **5. Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки**

##### **Обоснование весовых коэффициентов.**

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{\frac{1}{q_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где:  $d_i$  - весовой коэффициент i-того аналога;  
 $q_i$  - количество внесенных поправок к цене i-того аналога;  
 $n$  - количество аналогов всего.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости приведен в таблице ниже.

Таблица 11.24

Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

| Показатель                                                                            | Объект недвижимости       | Объект-аналог № 1         | Объект-аналог № 2         | Объект-аналог № 3         | Объект-аналог № 4         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.                                             |                           | 151 655                   | 178 571                   | 234 821                   | 150 000                   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                 | Право собственности, ОКН  | Право собственности, ОКН  | Право собственности, ОКН  | Право собственности, ОКН  | Право собственности, ОКН  |
| Корректировка на передаваемые имущественные права                                     | -                         | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                                             | -                         | 151 655,00                | 178 571,00                | 234 821,00                | 150 000,00                |
| Условия финансирования                                                                | Типичные                  | Типичные                  | Типичные                  | Типичные                  | Типичные                  |
| Корректировка на условия финансирования                                               | -                         | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                                             | -                         | 151 655,00                | 178 571,00                | 234 821,00                | 150 000,00                |
| Условия продажи                                                                       | Рыночные                  | Рыночные                  | Рыночные                  | Рыночные                  | Рыночные                  |
| Корректировка на условия продажи                                                      | -                         | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                                             | -                         | 151 655,00                | 178 571,00                | 234 821,00                | 150 000,00                |
| Дата оценки/дата предложения (сделки)                                                 | 21.07.2025                | 21.07.2025                | 21.07.2025                | 21.07.2025                | 21.07.2025                |
| Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) |                           | 1,000                     | 1,000                     | 1,000                     | 1,000                     |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                                             |                           | 151 655,00                | 178 571,00                | 234 821,00                | 150 000,00                |
| Тип цены                                                                              | Цена сделки               | Цена предложения          | Цена предложения          | Цена предложения          | Цена предложения          |
| Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)                           |                           | 0,901                     | 0,901                     | 0,901                     | 0,901                     |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                                             |                           | 136 641,16                | 160 892,47                | 211 573,72                | 135 150,00                |
| Текущее использование                                                                 | ПСН                       | ПСН                       | ПСН                       | ПСН                       | ПСН                       |
| Корректировка на функциональное назначение (разрешенное использование)                | -                         | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                                             | -                         | 136 641,16                | 160 892,47                | 211 573,72                | 135 150,00                |
| Тип объекта                                                                           | Здание                    | здание                    | часть здания              | здание                    | здание                    |
| Корректировка на тип объекта                                                          | -                         | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      | 1,00                      |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                                             | -                         | 136 641,16                | 160 892,47                | 211 573,72                | 135 150,00                |
| Корректировки на характеристики местоположения                                        |                           |                           |                           |                           |                           |
| Расположение в пределах города                                                        | Культурный и исторический | Культурный и исторический | Культурный и исторический | Культурный и исторический | Культурный и исторический |

| Показатель                                                         | Объект недвижимости | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3            | Объект-аналог № 4            |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                    | центр               | центр             | центр             | центр                        | центр                        |
| Корректировка на расположение объекта в пределах города            | -                   | 1,00              | 1,00              | 1,00                         | 1,00                         |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                          | -                   | 136 641,16        | 160 892,47        | 211 573,72                   | 135 150,00                   |
| Расположение относительно красной линии                            | Внутри квартала     | Красная линия     | Красная линия     | Красная линия                | Красная линия                |
| Корректировка на расположение относительно красной линии           | -                   | 0,92              | 0,92              | 0,92                         | 0,92                         |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                          | -                   | 125 709,86        | 148 021,07        | 194 647,82                   | 124 338,00                   |
| Корректировка на плотность застройки                               |                     | 0,90              | 0,95              | 0,91                         | 0,92                         |
| Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м |                     | 113 577,28        | 140 933,20        | 177 400,53                   | 114 412,49                   |
| Корректировка на имущественное право на землю                      |                     | 1,00              | 1,16              | 1,00                         | 1,00                         |
| Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м |                     | 113 577,28        | 163 875,81        | 177 400,53                   | 114 412,49                   |
| Корректировки на физические характеристики                         |                     |                   |                   |                              |                              |
| Площадь объекта, кв. м                                             | 4 802,70            | 2 664,30          | 560,00            | 298,10                       | 632,00                       |
| Корректировка на площадь объекта                                   | -                   | 1,000             | 0,880             | 0,790                        | 0,880                        |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                          | -                   | 113 577,28        | 144 210,71        | 140 146,42                   | 100 682,99                   |
| Физическое состояние здания                                        | Отличное            | Хорошее           | Хорошее           | Удовлетворительное           | Удовлетворительное           |
| Корректировка на физическое состояние                              |                     | 1,10              | 1,10              | 1,21                         | 1,21                         |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                          |                     | 125 226,23        | 159 001,55        | 169 754,82                   | 121 954,05                   |
| Этаж расположения                                                  | 4 этажа, подвал     | 3 этажа, подвал   | 1,2 этажи         | 2 этажа                      | цоколь, 1 этаж               |
| Корректировка на этаж расположения                                 |                     | 1,00              | 1,00              | 1,00                         | 1,00                         |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                          |                     | 125 226,23        | 159 001,55        | 169 754,82                   | 121 954,05                   |
| Качество и состояние внутренней отделки                            | стандарт            | стандарт          | стандарт          | требуется капитальный ремонт | требуется капитальный ремонт |
| Корректировка на качество и состояние внутренней отделки           |                     | 1,00              | 1,00              | 1,23                         | 1,23                         |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м                          |                     | 125 226,23        | 159 001,55        | 208 009,42                   | 149 436,65                   |
| Материал стен                                                      | капитальные         | капитальные       | капитальные       | капитальные                  | деревянные и капитальные     |
| Корректировка на материал стен                                     |                     | 1,00              | 1,00              | 1,00                         | 1,08                         |
| Стоимость после корректировки,                                     |                     | 125 226,23        | 159 001,55        | 208 009,42                   | 161 553,14                   |

| Показатель                                                                   | Объект недвижимости | Объект-аналог № 1                                                                 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| руб./кв. м                                                                   |                     |                                                                                   |                   |                   |                   |
| <b>Коэффициент вариации*</b>                                                 | <b>20,81%</b>       | <b>Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 33 %</b> |                   |                   |                   |
| Удельный вес                                                                 |                     | 0,34                                                                              | 0,23              | 0,23              | 0,20              |
| Стоимость 1 кв. м объекта оценки с учетом НДС, руб.                          | 159 124             |                                                                                   |                   |                   |                   |
| Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода с учетом НДС, руб. | 764 225 000         |                                                                                   |                   |                   |                   |

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и с учетом состояния «новое» составляет:

**764 225 000**

**Семьсот шестьдесят четыре миллиона двести двадцать пять тысяч рублей**

## 12. Согласование результатов оценки

---

Согласно п. 2, 3, раздела I, ФСО V при применении нескольких подходов и методов Исполнитель использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки Оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. В то же время Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Стоимость объекта оценки определялась только одним методом в рамках одного подхода, согласование промежуточных результатов согласно п. 3 ФСО V не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и с НДС, составляет:

**39 972 000**

---

**Тридцать девять миллионов девятьсот семьдесят две тысячи рублей**

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и без учета НДС, составляет:

**33 310 000**

---

**Тридцать три миллиона триста десять тысяч рублей**



### 13. Заключение об итоговой величине стоимости

В соответствии с Контрактом № ИМЗ-2025-2-044-008042 на оказание услуг по оценке от 15 июля 2025 года ООО «Метрикс Консалт» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9.

#### Оценка проведена по состоянию на 21 июля 2025 г.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и с НДС, составляет:

**39 972 000**

**Тридцать девять миллионов девятьсот семьдесят две тысячи рублей**

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества - здания, назначение: нежилое здание, наименование: отдельно-стоящее строение с пристроями, площадь: общая 4 802,7 кв. м, этажность: 4, в том числе подземных 1, с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 с учетом округления и без учета НДС, составляет:

**33 310 000**

**Тридцать три миллиона триста десять тысяч рублей**

Оценщик



М.М.Филимонов

Директор ООО «Метрикс Консалт»

Е. И. Головина

#### 14. Декларация качества оценки

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, верны и изложены правильно;
2. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения ограничены включенными в Отчет допущениями и ограничительными условиями и являются нашими собственными, независимыми и профессиональными;
3. Мы не имеем ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в объекте оценки, у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
4. Наше вознаграждение не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете или использования последнего;
5. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального Закона от 06.11.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД», утвержденные решениями Совета НП СРО «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол №101/2015 от 13 октября 2015 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года, с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД», Протокол № 55-1/2022 от 01 декабря 2022 года;
6. Никто не оказывал сколько-нибудь существенной профессиональной помощи лицам, подписавшим данный Отчет.

Оценщик

М.М.Филимонов

Директор ООО «Метрикс Консалт»

Е. И. Головина



## 15. Основные понятия и термины

Основные термины и определения, применяемые в данном отчете, опираются на Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки: ФСО I-VI, ФСО №7.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

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

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

**Предпосылки стоимости включают следующее:**

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов.

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).

**Затратный подход** - 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. (Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).

**Затраты замещения (стоимость замещения)** представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту,



обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

**Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)** представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

**Сравнительный подход** совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. («Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

**Дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Методические рекомендации** по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

**Аналог объекта оценки** – объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

**Величина износа и устареваний** определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Существует три составляющих накопленного износа:

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации)
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

**Земельный участок** как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты

незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.



## 16. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

### Данные, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-138148478 от 11.07.2025г;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-104779559 от 14.05.2025г;
- Постановление от 18.11.2021 № 17АП-12631/2021-ГК Семнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу А60-65738/2020;
- Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 26.09.2018 № 379;
- Охранное обязательство собственника или иного законного владельца;
- Паспорт объекта культурного наследия;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектов культурного наследия от 12.05.2020;
- Приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 16.05.2025 № 3477 «О проведении аукциона»;
- Постановление 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»;
- Техническая документация (технический паспорт) на объект культурного наследия по состоянию на 24.07.2001г;
- Отчет о стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия - отдельно стоящего строения с пристроями площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д.9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха».

### Нормативные акты:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.11.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

### 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 25.09.14 г. № 611;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»,

утвержденные решениями Совета НП СРО «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол №26/2013 от 26 июня 2013 года, Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол №101/2015 от 13 октября 2015 года, Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года, Протокол № 36/2017 от 08 июня 2017 года, Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД», Протокол № 55-1/2022 от 01 декабря 2022 года, с изменениями и дополнениями на дату составления Отчета об оценке.

Научная литература:

- «Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений»/ М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО «Сибирский Центр Оценки»;
- «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие/Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
- «Управление коммерческой недвижимостью»: учебник/кол. авторов; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.Л. Разу. - М: Кнорус, 2007. - 248 с.;
- «Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью»: С.П. Коростелев. - М.: Маросейка, 2009 - 416 с.;

Нормативные и  
информационно-  
аналитические материалы:

- Приведены в сносках в тексте отчета

## 17. Приложения

### ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

#### Аналоги, используемые в расчетах для сравнительного подхода

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Кataloги #яПомогаю Вход и регистрация Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Екатеринбург, район, метро

Главная Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам Здание

### Продам здание, 2700 м²

♥ В избранное

≡ Сравнить

📌 Заметка

📄 Скачать презентацию

**404 055 000 ₽**

149 650 ₽ за м²

История цены

8 958 711-91-77



Партнер Инвест

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

### О здании

Общая площадь: 2700 м²

Тип сделки: продажа

Отделка: офисная

### Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

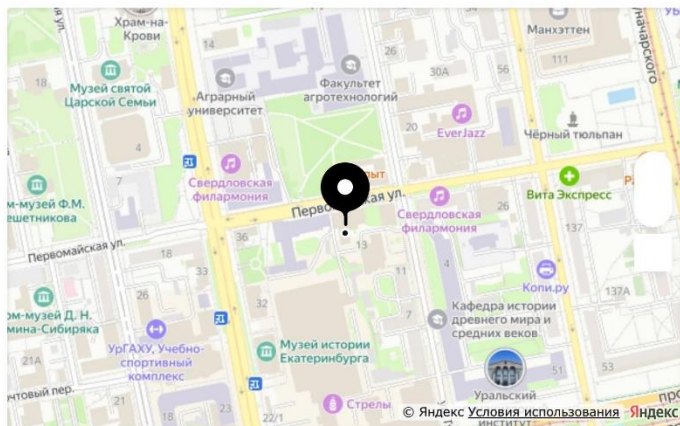
Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, Первомайская ул., 24А  
Динамо 🚶 11–15 мин.    Площадь 1905 года 🚶 16–20 мин.  
Уральская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



## Описание

### ПРОДАЖА

Продается 3-х этажное здание в центре города , общей площадью 2700 кв м

### РАСПОЛОЖЕНИЕ

Расположен в центральной части г. Екатеринбурга, на улице Первомайской 24а

в центре деловой активности.

Удобные транспортные развязки, остановки транспорта и станции метро

Рядом расположены супермаркеты Пятерочка, ЖИЗНЬ -МАРТ, точки общепита

### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ:

Является объектом культурного наследия., Год постройки- 1924.

Общая площадь -2700 кв м.

Земельный участок- 1901 кв м в собственности.

Высота потолка 3 м

Центральные коммуникации

Наземная парковка во дворе

Общий вход с улицы Первомайская

НАЗНАЧЕНИЕ

Подойдет под офис компании, арендный бизнес

СТОИМОСТЬ

Стоимость 404 055 000 руб , без НДС.

---

Более подробную информацию уточняйте у наших менеджеров

---

АН "Партнер Инвест "

Коммерческая недвижимость

Без комиссии для арендатор

**О здании**

Тип здания: административное  
здание

Парковка: на улице

---

№ 4906046742 · 4 июля в 20:15 · 1364 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Здание, 298.1 м² 70 000 000 Р

ОО Стигва Написать сообщение

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Екатеринбург,  
район, метро

Главная Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам Здание

Здание, 298.1 м²

70 000 000 Р

234 821 Р за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ОО Стигва

Компания  
На Авито с января 2025

Реквизиты проверены

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

## О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 298.1 м²

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

## Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

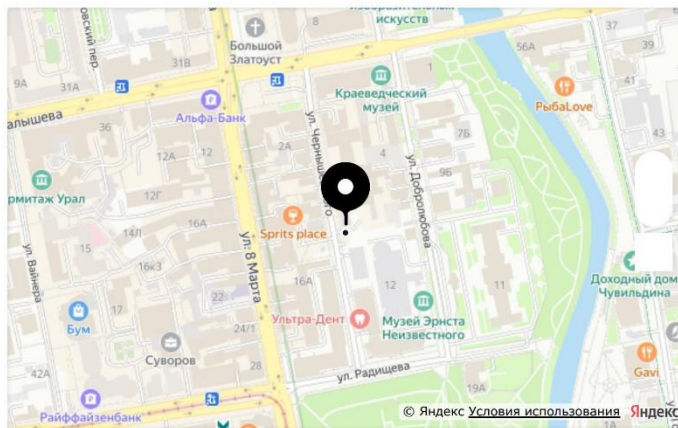
## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Чернышевского, 9

Площадь 1905 года 🚶 6–10 мин.

Геологическая 🚶 6–10 мин. Динамо 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



## Описание

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.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 7416297585 · 1 июля в 16:55 · 1364 просмотра (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления** 

Здание, 298.1 м² 70 000 000 Р

ОО Стигва Написать сообщение

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Екатеринбург,  
район, метро

Главная Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам Здание

Здание, 298.1 м²

70 000 000 Р

234 821 Р за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ОО Стигва

Компания  
На Авито с января 2025

Реквизиты проверены

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

## О здании

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Вход: с улицы           | Отделка: без отделки |
| Отдельный вход: есть    | Отопление: нет       |
| Общая площадь: 298.1 м² | Тип сделки: продажа  |
| Высота потолков: 3 м    |                      |

## Насколько объект подходит для бизнеса

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Конкуренты в радиусе до 1 км   | Закрытые точки рядом            |
| Пешеходный трафик              | Автомобильный трафик            |
| Средний бюджет семьи           | Население и жильё в зоне охвата |
| Цены аренды и покупки объектов | Все плюсы и минусы локации      |

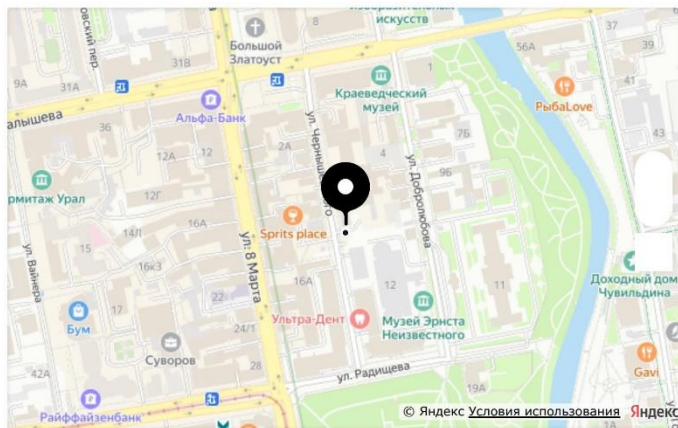
## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Чернышевского, 9

Площадь 1905 года 🚶 6–10 мин.

Геологическая 🚶 6–10 мин. Динамо 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



## Описание

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.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 7416297585 · 1 июля в 16:55 · 1364 просмотра (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления** 





[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Екатеринбург, район, метро](#)

[Главная](#) [Недвижимость](#) [Коммерческая недвижимость](#) [Продам](#) [Здание](#)

## Усадьба Э.Ф. Филитц, 632 м²

[В избранное](#)

[Сравнить](#)

[Заметка](#)

[Скачать презентацию](#)



150 000 ₽ за м²

150 000 ₽ за м²

[История цены](#)

8 958 489-54-88

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Эковклад: -368 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

### О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 632 м²

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

### Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

[Купить отчёт от 270 ₽](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)



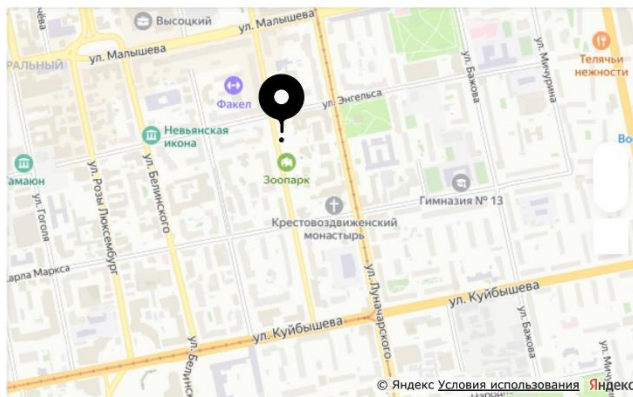
## Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 187

Площадь 1905 года 🚶 16–20 мин.

Геологическая 🚶 16–20 мин. Динамо 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



## Описание

Продается усадьба Э.Ф. Филитц — памятник деревянного зодчества XIX века.  
Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 187

Уникальное предложение — здание-памятник архитектуры регионального значения, построенное в конце XIX века. Усадьба Э.Ф. Филитц — жемчужина деревянного зодчества Екатеринбурга, сохранившая подлинные элементы исторического фасада и внутренней отделки.

Основные характеристики:

Адрес: ул. Мамина-Сибиряка, 187

Год постройки: конец XIX века

Статус: объект культурного наследия регионального значения

Материал: дерево (автентичные технологии и элементы декора)

Площадь здания 632 м²

Земельный участок: в собственности, площадь 844 м²

Правоустанавливающие документы: в наличии, обременения отсутствуют

Преимущества:

Центр города, престижный район

Историческая и архитектурная ценность

Возможность использования под музей, галерею, культурный центр, резиденцию, представительство, премиальный офис

Важно: Объект требует реставрации, что дает возможность воплотить проект в оригинальной стилистике с учетом современного функционала.

Цена: 150 000 рублей за м²

Контактная информация: Для получения дополнительной информации и организации просмотра объекта, пожалуйста, пишите /звоните через Авито.

Не упустите шанс стать владельцем подлинного культурного наследия в сердце Екатеринбурга!

АГЕНТОВ И РИЕЛТОРОВ ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬ!

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 11.07.2025, поступившего на рассмотрение 11.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                  |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                            |                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                     |                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                        | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                                                                       |                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 66:41:0402019:284                                                                                                                                                |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 66:41:0402019                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 28.05.2021                                                                                                                                                       |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский                                                                                                           |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 1726 +/- 15                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 3296280.28                                                                                                                                                       |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 66:41:0402019:37                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | 66:41:0402019:4                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                         |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | под существующие здания и сооружения завода                                                                                                                      |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                             | Жила Игорь Сергеевич, СНИЛС 145-628-729 87, договор на выполнение кадастровых работ от 01.02.2021 № 163-МП-2021-1, дата завершения кадастровых работ: 01.03.2021 |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                               |                   |                          |

|                               |                                                                                                                                                                            |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                          | инициалы, фамилия |
|                               | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                       |                   |
|                               | Сертификат: 009F8BDC81A023B64597F1E2579BEF50<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      | 66:41:0402019:284                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:41-8.55 от 12.04.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 26.03.2018 №88. В границах территории Объекта разрешается: 1) проведение работ по сохранению Объекта, включая работы, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта; 2) снос пристроек к Объекту, демонтаж элементов технологического оборудования, изменяющих внешний облик Объекта; 3) устройство новых, ремонт и реконструкция существующих сетей инженерно-технического обеспечения Объекта в подземном исполнении с условием соблюдения мероприятий по обеспечению сохранности Объекта; 4) ведение видов хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям к обеспечению сохранности Объекта и позволяющей обеспечить функционирование Объекта в современных условиях, таких как: эксплуатация и обслуживание Объекта и его территории в соответствии с функциональным назначением Объекта; благоустройство территории с учетом архитектурно-стилистических и планировочных особенностей Объекта; организация парковки на территории двора с расчетным количеством парковочных мест; озеленение территории с учетом обеспечения визуальной доступности архитектурного решения уличного фасада Объекта, в том числе с заменой существующих деревьев лиственных пород перед уличным фасадом памятника; установка малых архитектурных форм в стилистике Объекта; устройство освещения двора и архитектурная подсветка уличного фасада Объекта. В границах территории Объекта запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства; 2) проведение земляных, строительных и иных работ, создающих угрозу повреждения, разрушения или уничтожения Объекта или элементов (частей) Объекта; 3) прокладка наземных и воздушных сетей инженерно-технического обеспечения кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта; 4) установка на фасадах Объекта, а также на южном скате крыши Объекта средств технического обеспечения, в том числе наружных блоков систем кондиционирования, вентиляционных труб, антенн спутниковой и иной связи; 5) установка рекламных конструкций за исключением рекламных конструкций, разрешенных в соответствии с пунктом 3 статьи 35.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и предусмотренных проектной документацией на проведение работ по сохранению Объекта в случаях прямого воздействия рекламных конструкций на Объект; 6) размещение временных сооружений кроме необходимых для проведения работ по сохранению Объекта, вид/наименование: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание Госстреха», тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 26.03.2018, номер решения: 88, наименование |                   |                          |

|                               |                                                                                                                                                                            |                   |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                          | инициалы, фамилия |
|                               | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                       |                   |
|                               | Сертификат: 009F8BDC81A023B64597F1E2579BEF50<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |

Лист 3

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                         |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                        | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                                                                                                                                                                                    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                        |                           | 66:41:0402019:284                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:                                   |                           | ОГ В/ОМСУ: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области<br>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 66:00-6.2648 от 09.10.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения в третьей подзоне ПИАТ аэродрома Екатеринбург (Арамилы) устанавливаются в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 12, ст. 1383; 2021, № 24, ст. 4209). В третьей подзоне устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Высота препятствий ограничивается в пределах полос воздушных подходов, а также на участках, прилегающих к боковым границам летного поля и полос воздушных подходов. Ограничения представляют собой условные плоскости, параметры которых приведены ниже. 29.1. В пределах полос воздушных подходов, состоящих из трех участков: 1-й участок длиной 400 метров, имеющий наклон 0,5%; 2-й участок длиной 950 метров, имеющий наклон 1,9%; 3-й участок длиной 9000 метров, имеющий наклон 2%. 29.2. За пределами полос воздушных подходов: поверхность вдоль летного поля, имеющая наклон 10%; горизонтальная поверхность на высоте 50 метров; поверхность от горизонтальной поверхности (50 м) до горизонтальной поверхности (200 м), имеющая наклон 4%. Горизонтальная поверхность на высоте 200 метров, имеющая размеры 40 км в длину (вдоль оси взлетно-посадочной полосы (далее – ВПП) и 30 км в ширину (вдоль перпендикуляра к оси ВПП). На территории третьей подзоны выделяются 9 секторов. Во всех секторах ограничивается абсолютная высота объектов. Ограничения действуют для вновь создаваемых объектов, для реконструируемых объектов в части увеличения высоты. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные в секторах третьей подзоны, вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории Аэродрома Екатеринбург (Арамилы), тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 15.08.2022, номер решения: 277, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации 2. дата решения: 02.06.2023, номер решения: 185, наименование ОГ В/ОМСУ: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:                             |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |

Лист 4

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Лист № 4 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | 66:41:0402019:284                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                          |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны ОКН СО "Об утверждении |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |



Лист 5

| Земельный участок                      |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Лист № 5 раздела 1                     | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Кадастровый номер:                     |                           | 66:41:0402019:284                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|                                        |                           | <p>графического описания местоположения границ защитной зоны ОКН рег. значения «Дом горсовета № 5. («Дом коммуна»)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург; ул. Вайнера, д. 9а, с перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, и режима использования земель в границах данной защитной зоны» от 04.09.2020 № 798 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстрха", расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9" от 26.03.2018 № 88 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.12.2024; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Арамиль)» от 15.08.2022 № 277 выдан: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации; приказ «О внесении изменений в приаэродромную территорию аэродрома Екатеринбург (Арамиль), утвержденную приказом Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации от 15 августа 2022 г. № 277» от 02.06.2023 № 185 выдан: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации.</p> |                          |
| Получатель выписки:                    |                           | Соколова Алёна Стапилавовна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                   |                   |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  | <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 009F0BDC81A023B64597F1E2578BEF80<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> |                   |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                                                                                                                                                                   | инициалы, фамилия |  |

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

Раздел 2 Лист 6

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                         |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                         |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 8   | Всего листов выписки: 19                                                |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 66:41:0402019:284   |                                                                         |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | Открытое акционерное общество "Уралбиофарм", ИНН: 6661000152            |
|                                        | 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<br>66:41:0402019:284-66/199/2021-1<br>28.05.2021 07:22:42 |
| 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:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                         |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |                                                                         |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                                                                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                   |                   |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  | <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 009F0BDC81A023B64597F1E2578BEF80<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> |                   |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                                                                                                                                                                   | инициалы, фамилия |  |

Лист 7

|                                        |                                                                                                                                                                |                           |                    |                          |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
|                                        |                                                                                                                                                                |                           |                    | Лист /                   |
| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                |                           |                    |                          |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                |                           |                    |                          |
| Лист № 2 раздела 2                     |                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 2: 2 |                    | Всего разделов: 8        |
|                                        |                                                                                                                                                                |                           |                    | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478 |                                                                                                                                                                |                           |                    |                          |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                |                           | 66:41:0402019:284  |                          |
| 11                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: |                           | данные отсутствуют |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F8DC5181A02B64597E1E2578E7B50</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Идентификатор: 01402004 от 30.08.2005</p> |                   |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

Раздел 3 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|                                               |                           |                   |                          |
|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3                            | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478        |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                            | 66:41:0402019:284         |                   |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка       |                           |                   |                          |
|                                               |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:600      условные обозначения       |                           |                   |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
| наставно 1.000                |  | решение обжалования                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                   |  |
|                               |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F8DC8181A023B64597FE2578B6F80<br>Выходит: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                 |                          |                         |                             |                                 |                                      |                                        |                                                                            |
|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                          |                          |                         |                             |                                 |                                      |                                        |                                                                            |
| Лист № 1 раздела 3.1                              |                          |                         | Всего листов раздела 3.1: 1 |                                 | Всего разделов: 8                    |                                        | Всего листов выписки: 19                                                   |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478            |                          |                         |                             |                                 |                                      |                                        |                                                                            |
| Кадастровый номер:                                |                          |                         |                             | 66:41:0402019:284               |                                      |                                        |                                                                            |
| Описание местоположения границ земельного участка |                          |                         |                             |                                 |                                      |                                        |                                                                            |
| № п/п                                             | Номер точки<br>начальная | Номер точки<br>конечная | Дирекционный<br>угол        | Горизонтальное<br>протяжение, м | Описание закрепления на<br>местности | Кадастровые номера<br>смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных<br>земельных участков         |
| 1                                                 | 2                        | 3                       | 4                           | 5                               | 6                                    | 7                                      | 8                                                                          |
| 1                                                 | 1.1.1                    | 1.1.2                   | 79°41.5'                    | 52.08                           | данные отсутствуют                   | данные отсутствуют                     | данные отсутствуют                                                         |
| 2                                                 | 1.1.2                    | 1.1.3                   | 168°24.7'                   | 23                              | данные отсутствуют                   | 66:41:0402019:285(1)                   | Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 31 |
| 3                                                 | 1.1.3                    | 1.1.4                   | 258°17.3'                   | 32.66                           | данные отсутствуют                   | 66:41:0402019:285(1)                   | Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 31 |
| 4                                                 | 1.1.4                    | 1.1.5                   | 168°54.1'                   | 25.41                           | данные отсутствуют                   | 66:41:0402019:285(1)                   | Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 31 |
| 5                                                 | 1.1.5                    | 1.1.6                   | 257°40.4'                   | 9.84                            | данные отсутствуют                   | 66:41:0402019:159(1)                   | данные отсутствуют                                                         |
| 6                                                 | 1.1.6                    | 1.1.7                   | 259°8.0'                    | 6.84                            | данные отсутствуют                   | 66:41:0402019:8(1)                     | данные отсутствуют                                                         |
| 7                                                 | 1.1.7                    | 1.1.8                   | 258°6.0'                    | 2.67                            | данные отсутствуют                   | 66:41:0402019:8(1)                     | данные отсутствуют                                                         |
| 8                                                 | 1.1.8                    | 1.1.9                   | 349°1.7'                    | 1                               | данные отсутствуют                   | 66:41:0402019:17(1)                    | данные отсутствуют                                                         |
| 9                                                 | 1.1.9                    | 1.1.1                   | 348°34.9'                   | 48.69                           | данные отсутствуют                   | 66:41:0402019:17(1)                    | данные отсутствуют                                                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BE7B50<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                        |               |                             |                                   |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Лист № 1 раздела 3.2                                     |               | Всего листов раздела 3.2: 1 |                                   | Всего разделов: 8                                                                                     |
| Всего листов выписки: 19                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                   |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                       |               | 66:41:0402019:284           |                                   |                                                                                                       |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Система координат МСК - 66, зона I                       |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                              | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X             | Y                           |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                        | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                        | 390670.18     | 1533516.71                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 2                                                        | 390622.45     | 1533526.35                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 3                                                        | 390621.47     | 1533526.54                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 4                                                        | 390622.02     | 1533529.15                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 5                                                        | 390623.31     | 1533535.87                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 6                                                        | 390625.41     | 1533545.48                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 7                                                        | 390650.34     | 1533540.59                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 8                                                        | 390656.97     | 1533572.57                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 9                                                        | 390679.5      | 1533567.95                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 1                                                        | 390670.18     | 1533516.71                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BE7B50<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

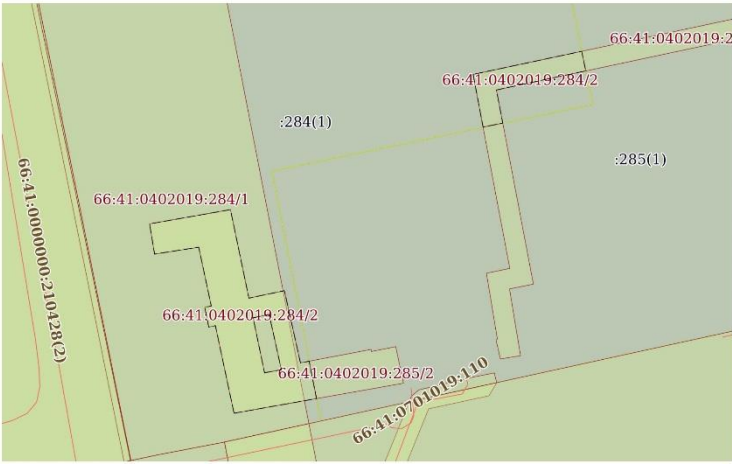
Раздел 4 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                                                                    |                           |                                          |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                      |                           |                                          |                          |
| Лист № 1 раздела 4                                                                 | Всего листов раздела 4: 2 | Всего разделов: 8                        | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                                             |                           |                                          |                          |
| Кадастровый номер:                                                                 |                           | 66:41:0402019:284                        |                          |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      |                           | Учетный номер части: 66:41:0402019:284/1 |                          |
|  |                           |                                          |                          |
| Масштаб 1:600                                                                      |                           | Основные обозначения:                    |                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                   |

Лист 12

|                                                                                      |                           |                                          |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                        |                           |                                          |                          |
| Лист № 2 раздела 4                                                                   | Всего листов раздела 4: 2 | Всего разделов: 8                        | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                                               |                           |                                          |                          |
| Кадастровый номер:                                                                   |                           | 66:41:0402019:284                        |                          |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                        |                           | Учетный номер части: 66:41:0402019:284/2 |                          |
|  |                           |                                          |                          |
| Масштаб 1:400                                                                        |                           | Основные обозначения:                    |                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                   |

Раздел 4.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Лист № 1 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 4 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Всего листов выписки: 19               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер: 66:41-0402019:284   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Учетный номер части                    | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1                                      | 2                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 66:41-0402019:284/1                    | 905                         | 66:41-6.7737                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 66:41-0402019:284/2                    | 155                         | 66:41-6.6556                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны ОКН СО "Об утверждении графического описания местоположения границ защитной зоны ОКН рег. значения «Дом горсовета № 5. («Дом коммуна»)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург; ул. Вайнера, д. 9а, с перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, и режима использования земель в границах данной защитной зоны" от 04.09.2020 № 798 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области № 798 от 04.09.2020 В границах защитной зоны Объекта запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.; Реестровый номер границы: 66:41-6.7737; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Дом горсовета № 5. («Дом коммуна»)»; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения на использование объектов недвижимости в границах охранной зоны устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160. В соответствии с п. 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC51A023B64597F1E2570BEF50<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Лист 14

| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Лист № 2 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 4 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Всего листов выписки: 19               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер: 66:41-0402019:284   |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                        |                             | на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). В соответствии с п. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или спос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). В соответствии с п. 11. В охранных зонах без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов. Зона с особыми условиями использования территории устанавливается бесспорно.; Реестровый |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC51A023B64597F1E2570BEF50<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|



|                                        |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |         |
|----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          | Лист 15 |
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |         |
| Лист № 3 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 4 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Всего листов выписки: 19 |         |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |         |
| Кадастровый номер:                     |                             | 66:41:0402019:284                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |         |
|                                        |                             | номер границы: 66:41-6.6556; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона КЛ 0.4 КВ 4283 – Банковский переулок,9 каб.8, литер 98(А),каб.7, литер 98(Б),каб.6, литер 98(В),каб.5, литер 98(Г),каб.4, литер 98(Д),каб.3, литер 98(Е),Банковский переулок,9, литер 98(Ж), Банковский переулок,9,литер 98(И); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |         |
|                                        | Весь                        | <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха", расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9" от 26.03.2018 № 88 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 26.03.2018 №88. В границах территории Объекта разрешается: 1) проведение работ по сохранению Объекта, включая работы, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта; 2) снос пристроек к Объекту, демонтаж элементов технологического оборудования, изменяющих внешний облик Объекта; 3) устройство новых, ремонт и реконструкция существующих сетей инженерно-технического обеспечения Объекта в подземном исполнении с условием соблюдения мероприятий по обеспечению сохранности Объекта; 4) ведение видов хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям к обеспечению сохранности Объекта и позволяющей обеспечить функционирование Объекта в современных условиях, таких как: эксплуатация и обслуживание Объекта и его территории в соответствии с функциональным назначением Объекта; благоустройство территории с учетом архитектурно-стилистических и планировочных особенностей Объекта; организация парковки на территории двора с расчетным количеством парковочных мест; озеленение территории с учетом обеспечения визуальной доступности архитектурного решения уличного фасада Объекта, в том числе с заменой существующих деревьев лиственных пород перед уличным фасадом памятника; установка малых архитектурных форм в стилистике Объекта; устройство освещения двора и архитектурная подсветка уличного фасада Объекта. В границах территории Объекта запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства; 2) проведение земляных, строительных и иных работ, создающих угрозу повреждения, разрушения или уничтожения Объекта или элементов (частей) Объекта; 3) прокладка наземных и воздушных сетей инженерно-технического обеспечения кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта; 4) установка на фасадах Объекта, а также на южном скате крыши Объекта средств технического обеспечения, в том числе наружных блоков систем кондиционирования, вентиляционных труб, антенн спутниковой и иной связи; 5) установка рекламных конструкций за исключением рекламных конструкций, разрешенных в соответствии с пунктом 3 статьи 35.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и предусмотренных проектной документацией на проведение работ по сохранению Объекта в случаях</p> |                          |         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  | <div><div></div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div><div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50</div><div>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div><div>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div></div> |                   |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | инициалы, фамилия |  |

|                                        |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |         |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          | Лист 16 |
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |         |
| Лист № 4 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 4 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Всего листов выписки: 19 |         |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |         |
| Кадастровый номер:                     |                             | 66:41:0402019:284                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |         |
|                                        |                             | прямого воздействия рекламных конструкций на Объект; 6) размещение временных сооружений кроме необходимых для проведения работ по сохранению Объекта.; Реестровый номер границы: 66:41-8.55; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание Госстраха»; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |         |
|                                        | Весь                        | <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Арамилы)» от 15.08.2022 № 277 выдан: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации; приказ «О внесении изменений в приаэродромную территорию аэродрома Екатеринбург (Арамилы), утвержденную приказом Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации от 15 августа 2022 г. № 277» от 02.06.2023 № 185 выдан: Федеральная служба войск национальной гвардии Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в третьей подзоне ПАТ аэродрома Екатеринбург (Арамилы) устанавливаются в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 12, ст. 1383; 2021, № 24, ст. 4209). В третьей подзоне устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Высота препятствий ограничивается в пределах полос воздушных подходов, а также на участках, прилегающих к боковым границам летного поля и полос воздушных подходов. Ограничения представляют собой условные плоскости, параметры которых приведены ниже. 29.1. В пределах полос воздушных подходов, состоящих из трех участков: 1-й участок длиной 400 метров, имеющий наклон 0,5%; 2-й участок длиной 950 метров, имеющий наклон 1,9%; 3-й участок длиной 9000 метров, имеющий наклон 2%. 29.2. За пределами полос воздушных подходов: поверхность вдоль летного поля, имеющая наклон 10%; горизонтальная поверхность на высоте 50 метров; поверхность от горизонтальной поверхности (50 м) до горизонтальной поверхности (200 м), имеющая наклон 4%. Горизонтальная поверхность на высоте 200 метров, имеющая размеры 40 км в длину (вдоль оси взлетно-посадочной полосы (далее – ВПП) и 30 км в ширину (вдоль перпендикуляра к оси ВПП)). На территории третьей подзоны выделяются 9 секторов. Во всех секторах ограничивается абсолютная высота объектов. Ограничения действуют для вновь создаваемых объектов, для реконструируемых объектов в части увеличения высоты. Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные в секторах третьей подзоны; Реестровый номер границы: 66:00-6.2648; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории Аэродрома Екатеринбург (Арамилы); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p> |                          |         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  | <div><div></div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div><div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50</div><div>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</div><div>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div></div> |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                                                       |               |                             |                                   |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Лист № 1 раздела 4.2                                                    |               | Всего листов раздела 4.2: 3 |                                   | Всего разделов: 8                                                                                     |
| Всего листов выписки: 19                                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                                  |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                      |               | 66:41:0402019:284           |                                   |                                                                                                       |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Учетный номер части: 66:41:0402019:284/1                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Система координат                                                       |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                                             | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                                         | X             | Y                           |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                                       | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                                       | 390623.31     | 1533535.87                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 2                                                                       | 390622.02     | 1533529.15                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 3                                                                       | 390621.47     | 1533526.54                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 4                                                                       | 390622.45     | 1533526.35                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 5                                                                       | 390670.18     | 1533516.71                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 6                                                                       | 390673.48     | 1533534.88                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 7                                                                       | 390654.78     | 1533538.51                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 8                                                                       | 390633.62     | 1533542.63                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 9                                                                       | 390625.15     | 1533544.28                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 1                                                                       | 390623.31     | 1533535.87                  | -                                 | -                                                                                                     |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC1E1A02B64597F1E2579BE7B50<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 07.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

| Земельный участок                                                       |               |                             |                                   |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Лист № 2 раздела 4.2                                                    |               | Всего листов раздела 4.2: 3 |                                   | Всего разделов: 8                                                                                     |
| Всего листов выписки: 19                                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478                                  |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                      |               | 66:41:0402019:284           |                                   |                                                                                                       |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Учетный номер части: 66:41:0402019:284/2                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Система координат                                                       |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                                             | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                                         | X             | Y                           |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                                       | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                                       | 390659.96     | 1533560.66                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 2                                                                       | 390662.26     | 1533571.48                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 3                                                                       | 390660.31     | 1533571.89                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 4                                                                       | 390658.41     | 1533562.98                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 5                                                                       | 390655.11     | 1533563.61                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 6                                                                       | 390654.71     | 1533561.65                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 1                                                                       | 390659.96     | 1533560.66                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 1                                                                       | 390626.19     | 1533536.82                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 2                                                                       | 390634.92     | 1533534.96                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 3                                                                       | 390634.78     | 1533534.3                   | -                                 | -                                                                                                     |
| 4                                                                       | 390636.74     | 1533533.9                   | -                                 | -                                                                                                     |
| 5                                                                       | 390636.88     | 1533534.55                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 6                                                                       | 390642.74     | 1533533.3                   | -                                 | -                                                                                                     |
| 7                                                                       | 390642.05     | 1533528.9                   | -                                 | -                                                                                                     |
| 8                                                                       | 390645.06     | 1533528.4                   | -                                 | -                                                                                                     |
| 9                                                                       | 390646.48     | 1533536.46                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 10                                                                      | 390637.66     | 1533538.3                   | -                                 | -                                                                                                     |
| 11                                                                      | 390638.4      | 1533541.84                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 12                                                                      | 390631.21     | 1533543.44                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 13                                                                      | 390631.37     | 1533544.31                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 14                                                                      | 390627.65     | 1533545.04                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 1                                                                       | 390626.19     | 1533536.82                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 1                                                                       | 390630.22     | 1533539.86                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 2                                                                       | 390630.52     | 1533541.54                  | -                                 | -                                                                                                     |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC1E1A02B64597F1E2579BE7B50<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 07.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |



Лист 19

Лист 19

|                                        |                             |                   |                   |                          |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 4.2                   | Всего листов раздела 4.2: 3 |                   | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 11.07.2025г. № КУВИ-001/2025-138148478 |                             |                   |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 66:41:0402019:284 |                   |                          |
| 1                                      | 2                           | 3                 | 4                 | 5                        |
| 3                                      | 390636.04                   | 1533540.32        | -                 | -                        |
| 4                                      | 390635.7                    | 1533538.72        | -                 | -                        |
| 1                                      | 390630.22                   | 1533539.86        | -                 | -                        |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание                                                                                            |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                                                           |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                                                 |
| Всего разделов: 3                                                                                 | Всего листов выписки: 5                                                                                   |
| 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104779559                                                            |                                                                                                           |
| Кадастровый номер:                                                                                | 66:41:0402019:37                                                                                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 66:41:0402019                                                                                             |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 03.07.2012                                                                                                |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Инвентарный номер 9170; Условный номер 66:01/01:00:72:09:00 Управление Росреестра по Свердловской области |
| Местоположение:                                                                                   | Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9                                              |
| Площадь:                                                                                          | 4802.7                                                                                                    |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                                                                   |
| Наименование:                                                                                     | Отдельно-стоящее строение с пристроями                                                                    |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                  | 4, в том числе подземных 1                                                                                |
| Материал наружных стен:                                                                           | Кирпичные                                                                                                 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:                                             | данные отсутствуют                                                                                        |
| Год завершения строительства:                                                                     | 1949                                                                                                      |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 160682541.12                                                                                              |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 66:41:0402019:284                                                                                         |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют                                                                                        |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                                                        |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                                        |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                                                        |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                                        |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

Лист 2

| Здание                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 5 |
| 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104779559                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| Кадастровый номер:                                                                |                           | 66:41:0402019:37                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                  |                           | нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: |                           | Является выявленным объектом культурного наследия, 661710842530005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Здание Госстраха, 2011-03-10, 207-ПП решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия. |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                  |                           | дата завершения кадастровых работ: 24.07.2001                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                            |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Особые отметки:                                                                   |                           | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.               |                         |
| Получатель выписки:                                                               |                           | БЫЧКОВСКАЯ АЛЕНА СЕРГЕЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ                                                                                                                                                                       |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC81A02B64597F1E2579BE7B50<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

Раздел 2 Лист 3

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

| Здание                                 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                   |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                   |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                     | Всего листов выписки: 5                                                           |
| 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104779559 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                   |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 66:41:0402019:37                                                                                                                                      |                                                                                   |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                   | Открытое акционерное общество "Уралбиофарм", ИНН: 6661000152, ОГРН: 1026605613396 |
|                                        | 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<br>66-01/01-316/2001-203<br>20.11.2001 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:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                |                                                                                   |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 23.12.2021 08:44:55                                                                                                                                   |                                                                                   |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 66:41:0402019:37-66/199/2021-6                                                                                                                        |                                                                                   |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 01.06.2021 по 31.05.2026                                                                                                              |                                                                                   |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Открытое акционерное общество "Уралбиофарм", ИНН: 6661000152, ОГРН: 1026605613396                                                                     |                                                                                   |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                    |                                                                                   |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Договор аренды, № 01-06-21 Ар, выдан 01.06.2021, ОАО "Уралбиофарм", ПАО КБ "Вятин"                                                                    |                                                                                   |
|                                        |                                                                                                                                                       | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № 01-06-АР от 01.06.2021 года, № 1, выдан 08.11.2021, ОАО "Уралбиофарм", ПАО КБ "Вятин" |                                                                                   |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                    |                                                                                   |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                    |                                                                                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC81A02B64597F1E2579BE7B50<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

Лист 4

| Здание                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                         |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                         |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 5 |
| 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104779559 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 66:41:0402019:37    |                         |
|                                        | 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                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                         |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |                         |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                         |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                         |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                         |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                         |

|                               |  |                                                                                   |                      |                   |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|--|
|                               |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    |                   |  |
|                               |  |                                                                                   | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 000F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50                                    |                      |                   |  |
|                               |  | Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |                      |                   |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                               |                      |                   |  |
|                               |  | Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025                                          |                      |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                   |                      | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

Раздел 6.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

|                                             |                                            |                             |                         |                               |                                                                                                                          |                     |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Здание                                      |                                            |                             |                         |                               |                                                                                                                          |                     |
| вид объекта недвижимости                    |                                            |                             |                         |                               |                                                                                                                          |                     |
| Лист № 1 раздела 6.1                        |                                            | Всего листов раздела 6.1: 1 |                         | Всего разделов: 3             |                                                                                                                          |                     |
|                                             |                                            |                             | Всего листов выписки: 5 |                               |                                                                                                                          |                     |
| 14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104779559      |                                            |                             |                         |                               |                                                                                                                          |                     |
| Кадастровый номер:                          |                                            |                             | 66:41:0402019:37        |                               |                                                                                                                          |                     |
| Общие сведения о части объекта недвижимости |                                            |                             |                         |                               |                                                                                                                          |                     |
| Учетный номер части                         | Основная характеристика, единица измерения |                             |                         | Описание местоположения части | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |                     |
|                                             | тип                                        | значение                    | единица измерения       |                               |                                                                                                                          |                     |
|                                             | 1                                          | площадь                     | 398.47                  |                               |                                                                                                                          | в квадратных метрах |
|                                             |                                            | протяженность               | 0                       |                               |                                                                                                                          | в метрах            |
|                                             | объем                                      | 0                           | в кубических метрах     |                               | 66:41:0402019:37-66/199/2021-6, 2021-12-23                                                                               |                     |

|                               |  |                                                                                     |                      |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|--|
|                               |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    |                   |  |
|                               |  |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 000F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50                                      |                      |                   |  |
|                               |  | Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                          |                      |                   |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |                      |                   |  |
|                               |  | Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025                                            |                      |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                     |                      | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

№ 349 № 349

г. Екатеринбург

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного  
законного владельца объекта культурного наследия регионального  
(областного) значения «Здание Гостраха», включенного в единый  
государственный реестр объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации**

В целях сохранения объекта культурного наследия, в соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказами Министерства культуры Российской Федерации от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)» и от 14.03.2017 № 80639-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание Гостраха», 1926-1929 гг. (Свердловская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», подпунктом 20 статьи 8 Закона Свердловской области от 21 июня 2004 года № 12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области», подпунктом 5 пункта 11 Положения об Управлении государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, утвержденного 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, определяющего лимита штатной численности и фонда по должностям окладам в месяц Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области»,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Гостраха», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

2

Российской Федерации (прилагается).

2. Отделу государственной охраны объектов культурного наследия Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (Н.Н. Кулева) не позднее пятнадцати рабочих дней с момента принятия настоящего приказа, направить копии настоящего приказа и охранного обязательства собственнику объекта культурного наследия, а также в орган регистрации прав для регистрации указанных в статье 47.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Настоящий приказ опубликовать на официальном сайте Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.okn.midural.ru](http://www.okn.midural.ru)).

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на исполняющего обязанности Заместителя начальника Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области А.С. Моисееву.

Начальник Управления

Е.Г. Рябинин

Игорь Анатольевич Данилов  
(343) 312-00-33, доб. 16



3

УТВЕРЖДЕНО  
приказом Управления  
государственной охраны  
объектов культурного наследия  
Свердловской области  
от «26.07.2025» № 379

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО**  
**СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**  
объекта культурного наследия, включенного в единый  
государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,  
«Здание Госстраха»  
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии  
с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 6 | 1 | 7 | 1 | 0 | 8 | 4 | 2 | 5 | 3 | 0 | 0 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном  
в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации  
(заполняются в случае, предусмотренном пунктом 5 ст. 47.6 Федерального  
закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия  
(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия,  
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении  
которого утверждено охрannое обязательство (далее - объект культурного  
наследия):

имеется ☐ отсутствует ☐  
(нужное отметить знаком «X»)

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является  
неотъемлемой частью охрannого обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охрannое  
обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

4

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:

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

федерального ☐ регионального ☐ муниципального ☐ значения  
(нужное отметить знаком «X»)

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☐ ансамбль ☐  
(нужное отметить знаком «X»)

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

от « »

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица ☐ д. ☐ корп./стр. ☐ помещение/квартира ☐

иные сведения:



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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Не установлены

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

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

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

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия  
Свердловской области

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранные обязательства)

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

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

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

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):  
Прилагается: \_\_\_\_\_ изображения.

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

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

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

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



7

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

Управление государственной охраны объектов культурного наследия  
Свердловской области

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

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

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

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан: обеспечивать неизменность внешнего облика; сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия; организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия  
*(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)*

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

8

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

Управление государственной охраны объектов культурного наследия  
Свердловской области

*(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранные обязательства)*

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению



9

объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

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

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

Управлением государственной охраны объектов культурного наследия  
Свердловской области

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

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

- 1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;
- 2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;
- 3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

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

10

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

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

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

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

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

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

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах



11

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

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

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

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

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

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

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

- 1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;
- 2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

12

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1. Собственнику или иному законному владельцу необходимо обеспечить в порядке, предусмотренном действующим законодательством, беспрепятственный доступ к объекту культурного наследия представителям Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области для осуществления обследования и надзора за соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия при предъявлении служебного удостоверения.
2. При смене собственника или иного законного владельца в срок не позднее 5 рабочих дней известить Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области об указанных изменениях.
3. Собственнику или иному законному владельцу необходимо обеспечить выполнение требований, установленных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

В случае использования объекта культурного наследия учреждениями и организациями, представляющими услуги населению, устанавливаются следующие требования по обеспечению доступа к объектам культурного наследия инвалидов:

обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности; дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объектов культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля; сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;



обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика; допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения в соответствии с пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

4. Ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, лицу, указанному в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, необходимо предоставлять в Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области уведомление о выполнении требований охранного обязательства в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия в порядке, установленном приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.07.2015 № 1887 «О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)».

5. В соответствии с требованиями статьи 35.1 Закона № 73-ФЗ на объектах культурного наследия запрещено распространение (размещение) наружной рекламы. Собственник (пользователь) объекта культурного наследия обязан принять меры по демонтажу рекламных конструкций, размещенных на объекте культурного наследия. После демонтажа рекламных конструкций в незамедлительно привести место размещения рекламы в надлежащее состояние в порядке, предусмотренном Законом № 73-ФЗ.

6. Иные правоотношения, не определенные настоящим охранным обязательством, регулируются Законом № 73-ФЗ и иными актами федеральных и региональных органов власти.

Приложение: копия паспорта объекта культурного наследия на 4 л. в 1 экз.

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

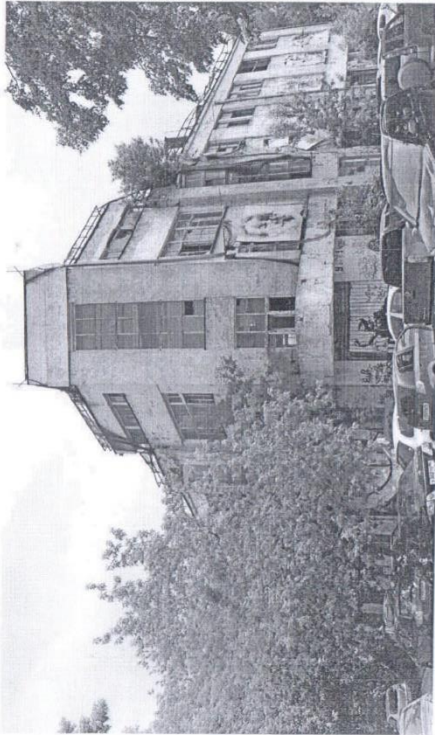
Экземпляр № 1

661710842530005

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

ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



15.06.2017  
Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание Госстраха



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

1926-1929 гг.

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

Table with 3 columns: Федеральное значения, Регионального значения, Местного (муниципального значения). Contains a '+' in the Regional column.

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Table with 3 columns: Памятник, Ансамбль, Достопримечательное место. Contains a '+' in the Monument column.

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

- постановление Правительства Свердловской области (изм. сведений) № 207-ПП от 10.03.2011 г.
• решение Свердловского облисполкома № 74 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, пер. Банковский, д. 9

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Границы территории объекта культурного наследия (далее - Объект) проходят от точки 1, совпадающей с точкой 7 земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402019:4, в западном направлении по южной границе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402019:4, до точки 2, длиной 1,15 метра; от точки 2, совпадающей с точкой 6 земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402019:4, в западном направлении по южной границе земельного участка до точки 3, длиной 66,54 метра; от точки 3, совпадающей с точкой 5 южной границы земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402019:4, в западном направлении по южной границе земельного участка до точки 4, длиной 6,84 метра; от точки 4, совпадающей с точкой 4 земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402019:4, в западном направлении по южной границе земельного участка до точки 5, длиной 2,67 метра; от точки 5, совпадающей с точкой 3 земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402019:4, в западном

направлении по продолжению линии южной границы земельного участка до точки 6, длиной 0,70 метра; от точки 6 в северном направлении параллельно западному фасаду Объекта до точки 7, длиной 32,71 метра; от точки 7 в восточном направлении по линии южной края газона перед северным фасадом Объекта до точки 8, длиной 79,31 метра; от точки 8 в южном направлении до точки 9, совпадающей с точкой 8 земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402019:4, длиной 3,00 метра; от точки 9 в южном направлении по восточной границе земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402019:4 до исходной точки 1, длиной 47,19 метра.

- приказ УООКН № 88 от 26.03.2018 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Предметом охраны объекта культурного наследия является: 1) объемно-планировочное решение на вторую половину 1920-х гг.: Г-образная конфигурация плана со срезанным северозападным углом, исключая поздние пристройки к торцевым и дворовым фасадам; габариты объекта, включая всю высоту и этажность (трехэтажный с четырехэтажным центральным объемом), исключая поздние надстройки западного крыла; 2) габариты и расположение капитальных стен и опор на вторую половину 1920-х гг.; 3) строительные материалы на вторую половину 1920-х гг.: фундамент (бутовый), стены подвала (бутовые), стены этажей (кирпичные), опоры (железобетонные); 4) форма крыши на вторую половину 1920-х гг.: двускатная - боковых крыльев и односкатная - центрального объема, высота крыши, тип материала (металл); 5) стилизованное решение в формах конструктивизма; 6) композиционное решение фасадов на вторую половину 1920-х гг., включая прямоугольный аттик северозападного фасада, ризалиты западного и северного фасадов с остекленными треугольными в плане эркерами второго-третьего этажей и шпильные фронтоны торцевых фасадов боковых крыльев; 7) членения фасадов на вторую половину 1920-х гг.: межэтажный пояс первого и второго этажей, гладкий фриз и венчающий карниз боковых крыльев, стеновые ниши; 8) количество, размеры, расположение, материал исторических оконных и дверных наружных проемов, в том числе трех круглых оконных проемов на дворовом фасаде центрального объема в уровне четвертого этажа; 9) заполнение оконных проемов на вторую половину 1920-х гг. - рисунок (двух-, четырех-, шести- и многоствельный), тип материала (дерево), тон (темный); 10) чердачные окна на вторую половину 1920-х гг. - расположение, габариты, материалы, форма; 11) балкон северозападного фасада с глухим ограждением - расположение, размеры, форма; 12) решетки ограждения крыши центрального углового объема на вторую половину 1920-х гг. - расположение, материал (металл), габариты, рисунок; 13) гладкое опуткаривание и окраска фасадов светлым тоном на вторую половину 1920-х гг.; 14) внутренние лестницы на вторую половину 1920-х гг.: лестницы торцевых частей боковых крыльев - расположение, размеры и форма; центральная парадная лестница углового объема - расположение, размеры, форма, тип материала маршей (мрамор), профили ступеней, материал (металл) и рисунок ограждения.

- приказ УООКН № 73 от 16.03.2018 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

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий данных зон не утверждены.

4

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

|                                                                                                                                      |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Начальник Управления                                                                                                                 | Е.Г. Рябинин      |
| должность                                                                                                                            | инициалы, фамилия |
| <div><div><div>подпись</div><div></div></div></div> |                   |

30 . 08 . 20 18

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

1

## АКТ

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

г. Екатеринбург

«12» мая 2020 г.

Представитель Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее – орган государственной охраны) специалист 2-й категории Мехоношин Александр Иванович, с участием главного инженера-инспектора Государственного бюджетного учреждения культуры Свердловской области «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» (далее – ГБУК СО НПЦ) Желонкиной Ирины Евгеньевны составили настоящий Акт по итогам проведения технического осмотра объекта культурного наследия **«Здание Госстраха»** (далее – Объект).

### 1. Общие сведения об Объекте

- 1.1. Вид: памятник;
- 1.2. Категория историко-культурного значения: регионального значения;
- 1.3. Местонахождение (адрес): г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 (лит. А);
- 1.4. Правообладатель (-ли): ОАО «Уралбиофарм», ИНН 6661000152; адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 60, генеральный директор Гайсин Малик Фавзавиевич, телефон приемной: (343) 254-01-93, факс: (343) 254-02-56;
- 1.5. Год постройки или связанного с Объектом исторического события: 1926-1929 гг.;
- 1.6. Площадь (кв.м): 6363,7
- 1.7. Этажность: четырехэтажное с подвалом;
- 1.8. Функциональное назначение: нежилое.

### 2. Состояние Объекта

В результате технического осмотра состояния Объекта уполномоченным представителем органа государственной охраны установлено:

2.1. Общее состояние: аварийное: основная часть здания длительное время не эксплуатировалась, не ремонтировалась, оконные и дверные проемы в здании закрыты не полностью, остекление в большинстве окон отсутствует, отделочные слои фасадов старые, полуразрушенные; на западном фасаде оторваны консервационная сетка, закрывающая фасады, и металлические конструкции, на которых крепилась сетка.

Здание Госстраха строилось в период формирования в районе Главной торговой площади нового делового центра. Перепланировка и застройка велась по принятому в 1925 году постановлению Окрисполкома и предполагала застройку бывшей торговой площади жилыми и общественными зданиями с увеличением градостроительного



масштаба. Г-образное в плане здание было построено в 1929 году по проекту архитектора Г.П. Валенкова в стиле конструктивизма. Центральный угловой объем на этаж выше остальных частей здания. К исторической части здания (лит. А) позднее были добавлены пристрои (лит. А1-А7). В настоящее время эксплуатируются только помещения в восточной части здания (лит. А1-А5 – поздний пристрой) ПАО «КБ Вятич». Остальную часть здания (лит. А, А6, А7) длительное время занимал завод медпрепаратов ОАО «Уралбиофарм». В 2003 году технологическое оборудование было демонтировано и вывезено из здания. Помещения в настоящее время пустуют. Выполнена частичная консервация здания, в настоящее время частично разрушена.

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов:

- а) общее: неудовлетворительное: ветхий вид;
  - б) фундаменты: фундаменты исторической части здания бутовые ленточные, фундаменты пристроев бутобетонные ленточные – не обследованы, имеется подвал в исторической части здания – не обследован из-за отсутствия доступа;
  - в) цоколи и отмостка: цоколи кирпичные, оштукатурены, окрашены – имеются трещины, отслоения штукатурного и окрасочного слоев, обнажение кирпичной кладки, грязь, грибок, зеленая растительность вплотную к цоколям; отмостка отсутствует;
  - г) стены: кирпичные, оштукатурены и окрашены – имеются отслоения окрасочного и штукатурного слоев, обнажение и разрушение кирпичной кладки, грибок, вандальные надписи и рисунки, грязь; на стенах закреплены кондиционеры, металлические конструкции с консервационной сеткой – на западном фасаде оторваны;
  - д) крыша: многоскатная, сложной конструкции – не обследована; кровля металлическая, оцинкованная; стропила и обрешетка деревянные; имеются слуховые окна, металлический решетчатый парапет – деформирован; на крыше проросла зеленая растительность;
  - е) главы, шатры, их конструкции и покрытие: нет;
  - ж) внешнее декоративное убранство: в объемной композиции исторической части здания выделяется угловой объем, который на этаж выше боковых крыльев и по центральной оси акцентирован срезом; центральный объем фланкирован двумя узкими ризалитами с треугольными эркерами, левый угол северного фасада, завершающий историческую часть здания, также обозначен ризалитом с треугольным эркером; по контрасту с вертикальными членениями фасадов в композицию введена широкая горизонталь междуэтажного пояса, образующая угол в центральной части и выступающая над главным входом как козырек; дворовая часть центрального объема в плане представляет собой трапецию, соединенную с боковыми крыльями двумя нишами; в оформлении фасадов использовано также ленточное остекление, характерное для стиля конструктивизма;
- внешний облик здания искажен многочисленными поздними пристроями, ветхим видом стен с осыпающимися отделочными слоями, грубо заложенными и закрытыми проемами, сломанными окнами, растительностью на крыше и вплотную к стенам здания;
- з) элементы водоотведения: водосточные желоба и трубы металлические, оцинкованные – отсутствуют фрагменты;



2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов:

а) общее состояние: аварийное; осмотр проведен частично из-за ограничения доступа; инженерные сети отключены, во время демонтажа производственного оборудования были разрушены перекрытия; в помещениях грязь, мусор, срезанные ветви деревьев в помещениях 1-го этажа западного крыла здания;

б) перекрытия: чердачные перекрытия деревянные, перекрытия междуэтажные и надподвальное железобетонные – состояние перекрытий в производственных помещениях северного крыла здания руинированное, требуется их восстановление: сохранились только железобетонные и металлические балки перекрытий, опирающиеся на железобетонные колонны – имеются выбоины, разрушение защитного слоя бетона, обнажение металлической арматуры, некоторые железобетонные плиты разрушены полностью, некоторые сохранились, но значительно или частично разрушены: много отверстий разной величины, разрушение защитного слоя бетона, обнажение и разрушение металлической арматуры, уменьшение толщины оставшихся фрагментов плит, возможно их обрушение; потолки были оштукатурены, побелены, окрашены, закрыты подвесными потолками типа «Армстронг» - имеются следы промочек, грибок, грязь, многочисленные трещины и отшелушивание побелочного и окрасочного слоев, обрушение штукатурного слоя, следы копоты, отверстия в помещениях бывших производственных помещений;

в) полы: в производственных помещениях демонтированы, в бывших конторских – дощатые окрашенные, цементные, покрыты линолеумом, керамической и метлахской плиткой;

г) стены, их состояние, связи: стены кирпичные, перегородки дощатые, были оштукатурены, побелены, окрашены – имеются вандальные надписи и рисунки, грязь, трещины и отслоение окрасочного и штукатурного слоев, отпадение керамической плитки, в некоторых помещениях отделка сохранилась только фрагментарно, кирпичная кладка обнажена, выкрашивается;

д) столбы, колонны: колонны железобетонные, кирпичные, металлические - сколы, разрушение бетона и кирпичной кладки, обнажение металлической арматуры;

е) двери и окна: дверные проемы прямоугольные, некоторые заложены, закрыты, проем центрального входа зашит досками, двери других входов и внутренние одно- и двупольные, металлические и деревянные, балконные - с остеклением, были окрашены – стертость окрасочного слоя, ржавчина на металлических дверях, многие двери демонтированы, сломаны; вход в здание осуществляется через помещения банка (оси Л-М-1-8) - двери современные металлопластиковые с остеклением и металлические обшитые досками, окрашены;

оконные проемы прямоугольные, имеется 3 круглых проема на дворе фасаде центрального объема в уровне 4-го этажа; остекление центрального объема и треугольных эркеров ленточное; рамы двойные деревянные, были окрашены; расстекловка многочастная, некоторые с форточками, на некоторых окнах имеются металлические решетки; подоконники бетонные, были окрашены; многие проемы заложены, закрыты; окна ветхие, остекление в большинстве окон отсутствует, рамы сломаны, створки сохранившихся рам не закрываются; оконные проемы 1-го этажа закрыты деревянными полотнами и досками, металлическими решетками и

листами – частично деформированы; в восточном пристрое некоторые окна заменены на пластиковые;

ж) лестницы: в центральном объеме имеется двухмаршевая железобетонная лестница (оси В-Е-4-7), соединяющая 1-4 этажи: ступени мраморные, ограждение металлическое, перила деревянные, были окрашены – имеются выбоины на ступенях, стертость окрасочного слоя на перилах и ограждении, грязь, деформированность ограждения, сколы на перилах и отсутствие их фрагментов; в исторической части здания имеется еще 2 двухмаршевые железобетонные лестницы, соединяющие 1-4 этажи (оси Л-М-4-6, В-Д-11-12) - не осмотрены;

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: нет;

и) системы инженерного обеспечения: отключены и демонтированы;

к) подъемные механизмы: нет;

2.4. Живопись: нет;

2.5. Предметы прикладного искусства: нет;

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории: территория со стороны улицы благоустроена, заасфальтирована, имеются зеленые насаждения, с южной стороны имеется замкнутый производственный двор, образованный поздними постройками; с юго-западной и восточной сторон имеются ограждения со шлагбаумом, при входах размещены посты охраны; данные территории используются другими организациями.

### 3. Особые условия

3.1. Настоящий Акт действует в течение пяти лет с даты его оформления, после чего подлежит переоформлению в органе государственной охраны в установленном порядке.

3.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или Свердловской области Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 3.1 настоящего Акта срока.

Приложения: 1. ситуационный план на 1 л. в 1 экз.;  
2. схема земельного участка на 1 л. в 1 экз.;  
3. планы объекта на 5 л. в 1 экз.;  
4. материалы фотофиксации на 22 л. в 1 экз.

Представитель органа  
государственной охраны  
Специалист 2-й категории

М.П.  А.И. Мехоношин  
(подпись)

Участники:

Главный инженер-инспектор ГБУК СО НПЦ  И.Е. Желонкина  
(подпись)



листами – частично деформированы; в восточном пристрое некоторые окна заменены на пластиковые;

ж) лестницы: в центральном объеме имеется двухмаршевая железобетонная лестница (оси В-Е-4-7), соединяющая 1-4 этажи: ступени мраморные, ограждение металлическое, перила деревянные, были окрашены – имеются выбоины на ступенях, стертость окрасочного слоя на перилах и ограждении, грязь, деформированность ограждения, сколы на перилах и отсутствие их фрагментов; в исторической части здания имеется еще 2 двухмаршевые железобетонные лестницы, соединяющие 1-4 этажи (оси Л-М-4-6, В-Д-11-12) - не осмотрены;

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: нет;

и) системы инженерного обеспечения: отключены и демонтированы;

к) подъемные механизмы: нет;

2.4. Живопись: нет;

2.5. Предметы прикладного искусства: нет;

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории: территория со стороны улицы благоустроена, заасфальтирована, имеются зеленые насаждения, с южной стороны имеется замкнутый производственный двор, образованный поздними постройками; с юго-западной и восточной сторон имеются ограждения со шлагбаумом, при входах размещены посты охраны; данные территории используются другими организациями.

### 3. Особые условия

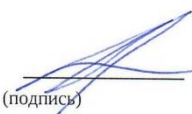
3.1. Настоящий Акт действует в течение пяти лет с даты его оформления, после чего подлежит переоформлению в органе государственной охраны в установленном порядке.

3.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или Свердловской области Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 3.1 настоящего Акта срока.

Приложения: 1. ситуационный план на 1 л. в 1 экз.;  
2. схема земельного участка на 1 л. в 1 экз.;  
3. планы объекта на 5 л. в 1 экз.;  
4. материалы фотофиксации на 22 л. в 1 экз.

Представитель органа  
государственной охраны  
Специалист 2-й категории

М.П. (подпись)

 А.И. Мехоношин

Участники:

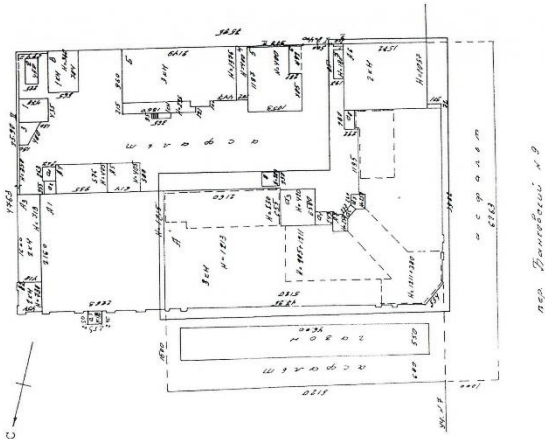
Главный инженер-инспектор ГБУК СО НПЦ  И.Е. Желонкина  
(подпись)

г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9  
«Здание Гостраха»  
Ситуационный план



□ - расположение рассматриваемой исторической части

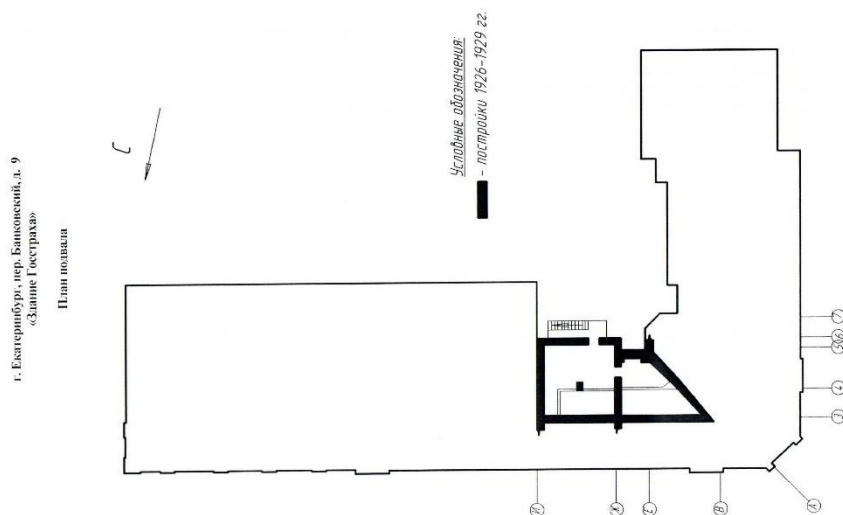
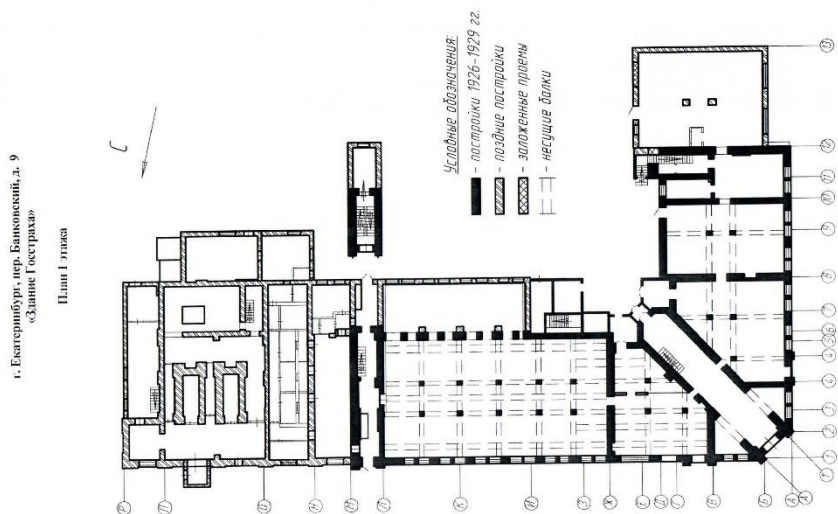
г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Гостраха»  
Схема земельного участка

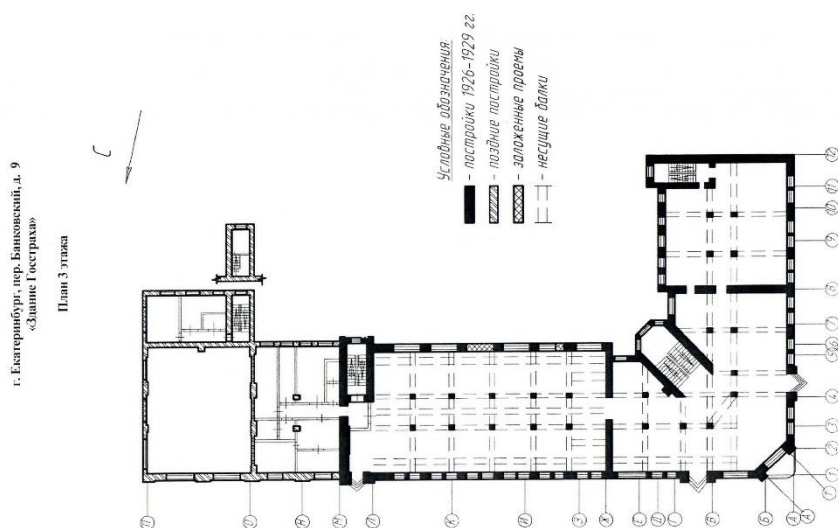
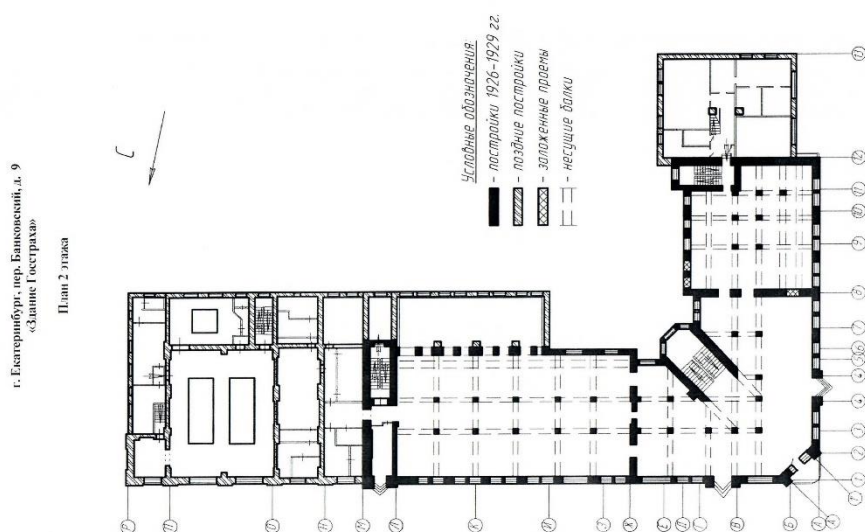


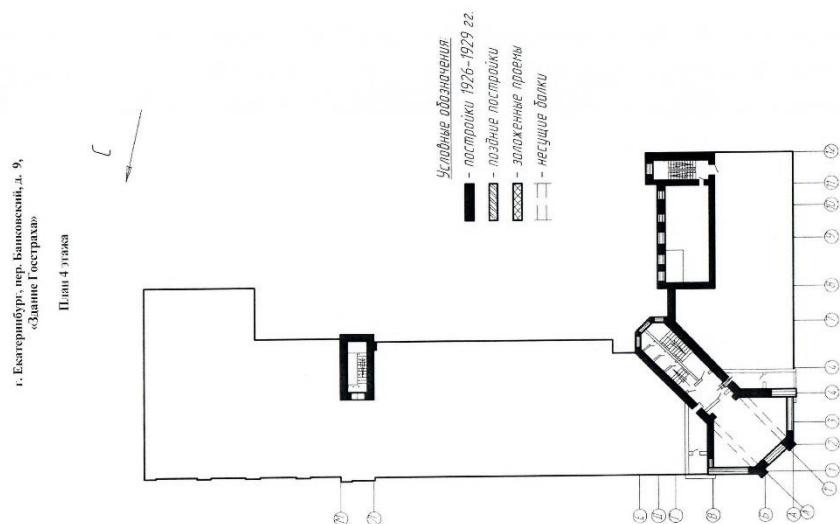
Условные обозначения:

□ - расположение рассматриваемой исторической части здания





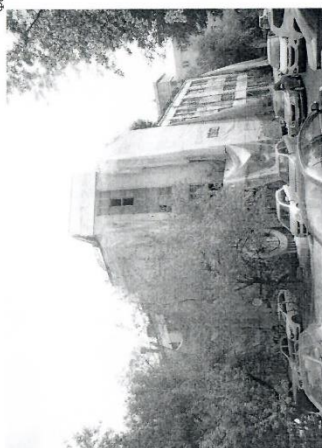




г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Гостраха»

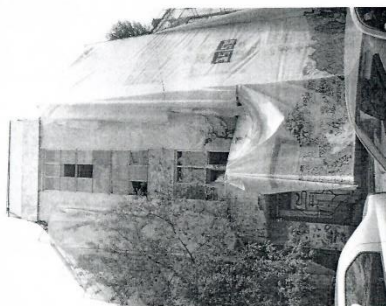
Вид здания с северо-запада.

Фото № 1



Центральный объем здания.

Фото № 2



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты центрального объема здания.

Фото № 3



Фото № 4



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Виды здания с северо-запада.

Фото № 5

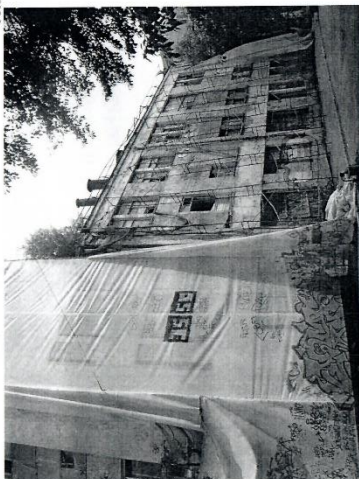


Фото № 6





г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты западного фасада.

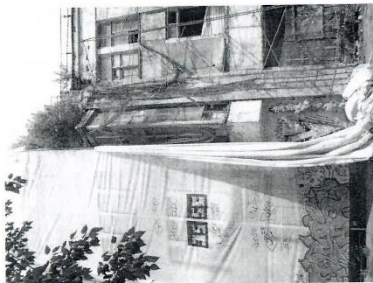
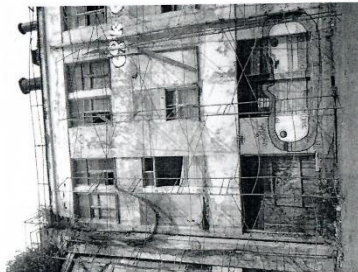


Фото № 7

Фото № 8



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты западного фасада.



Фото № 9

Фото № 10



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Западный фасад. Вид с юго-запада.

Фото № 11



Фото № 12



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

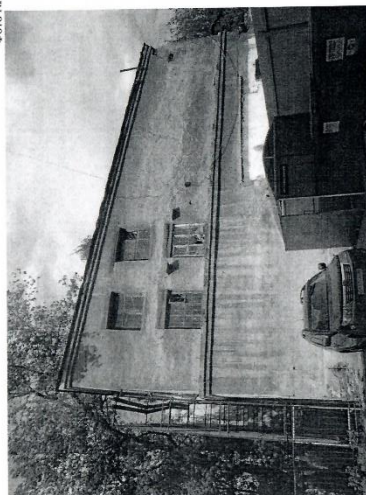
Вид здания с юго-запада.

Фото № 13



Южный фасад поднего пристроя к западному крылу здания.

Фото № 14



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты северного фасада, закрытого баннером.

Фото № 15



Фото № 16



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты северного фасада, закрытого баннером.

Фото № 17

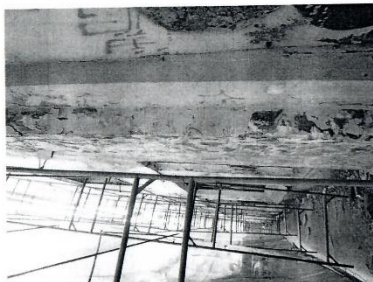
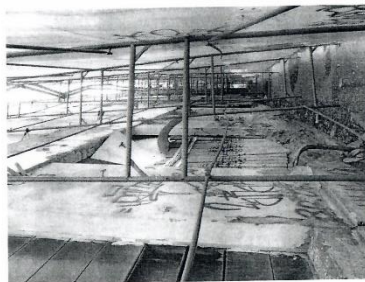


Фото № 18





г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»  
Фрагменты северного фасада позднего пристрой к северному крылу здания.  
Фото № 19

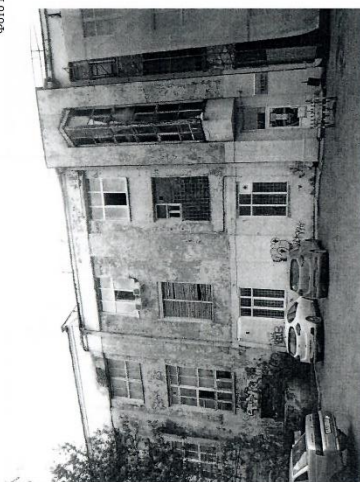


Фото № 20



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»  
Виды здания с северо-востока. Поздний пристрой.  
Фото № 21



Фото № 22





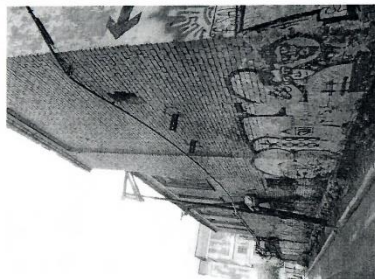
г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Гостраха»

Фрагменты восточных фасадов поздних пристроек.

Фото № 23



Фото № 24



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Гостраха»

Фрагменты восточных фасадов поздних пристроек.

Фото № 25

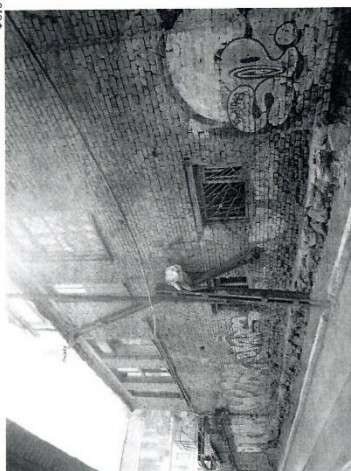
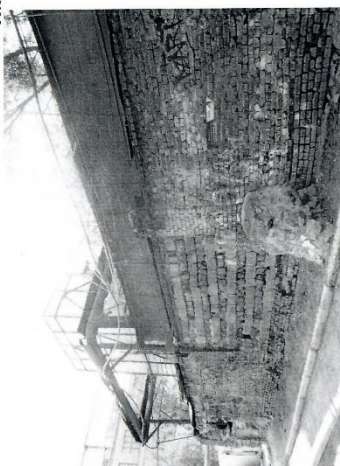


Фото № 26



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстрах»

Виды здания и территории с юго-востока.

Фото № 27

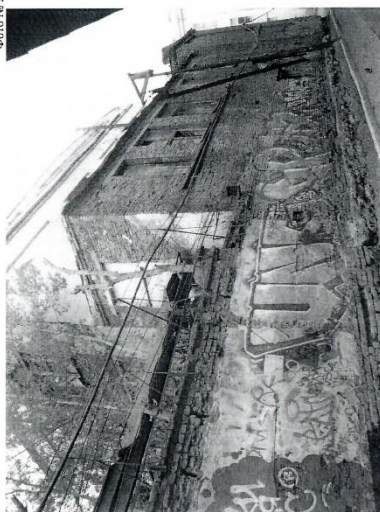
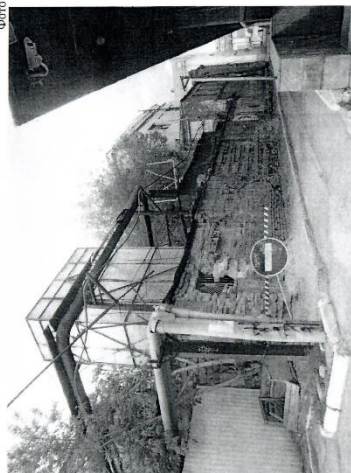


Фото № 28



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстрах»

Виды территории здания и поздних пристроев с юго-востока.

Фото № 29

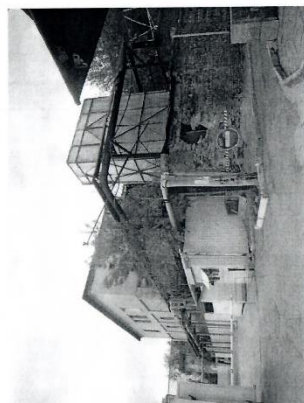
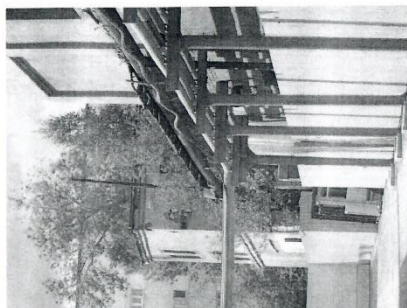


Фото № 30

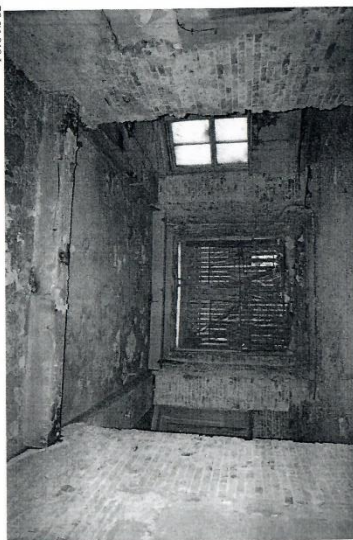


г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Гостраха»

Фрагменты помещения 1-го этажа центрального объема здания (оси А'-В'-1-4).  
Фото № 31



Фото № 32



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Гостраха»

Фрагменты лестничной клетки в центральном объеме здания (оси А'-В'-4-7).  
Фото № 33



Фото № 34





г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты помещения 1-го этажа западного крыла здания (оси А-Д-8-10).  
Фото № 35



Фото № 36



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты помещения 1-го этажа северного крыла здания (оси В-Ж-1-4).  
Фото № 37



Фото № 38





г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты помещения 1-го этажа северного крыла здания (оси Ж-Л-1-6).  
Фото № 39



Фото № 40

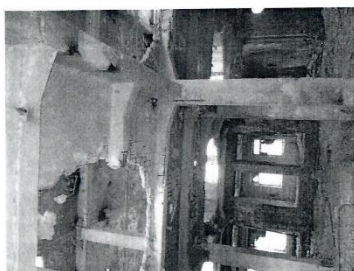


г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Госстраха»

Фрагменты помещения 1-го этажа северного крыла здания (оси Ж-Л-1-6).  
Фото № 41



Фото № 42



г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9  
«Здание Гесстра»

Фрагменты помещения 1-го этажа северного крыла здания (оси Ж-1-1-б).  
Фото № 43



Фото № 44



1017\_2220932

1



## СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068  
e-mail: 17aas.info@arbitr.ru

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 17АП-12631/2021-ГК

г. Пермь

18 ноября 2021 года

Дело № А60-65738/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 11 ноября 2021 года.  
Постановление в полном объеме изготовлено 18 ноября 2021 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего Дружиной О.Г.,  
судей Гуляевой Е.И., Семенова В.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Харисовой А.И.,  
при участии:

от истца: Алёхин Д.П., удостоверение, доверенность от 23.11.2020, диплом;  
от прокуратуры Свердловской области: Корякина В.Г., удостоверение,  
поручение от 11.10.2012 №8/2-17-2021;  
от ответчика: Савенко Е.А., паспорт, доверенность от 12.01.2021, диплом;  
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 в онлайн-режиме посредством использования  
информационной системы «Картотека арбитражных дел» апелляционные  
жалобы истца, Управления государственной охраны объектов культурного  
наследия Свердловской области, прокуратуры Свердловской области,  
на решение Арбитражного суда Свердловской области  
от 02 августа 2021 года

по делу № А60-65738/2020  
по иску Управления государственной охраны объектов культурного наследия  
Свердловской области (ИНН 6671035429, ОГРН 1169658019123)  
к открытому акционерному обществу «Уралбиофарм» (ИНН 6661000152, ОГРН  
1026605613396)



1017\_2220932

2

третьи лица: Министерства по управлению государственным имуществом  
Свердловской области (620000, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111),  
Ленинский РОСП по г. Екатеринбург УФСФ России по Свердловской  
области (привлечены к участию в деле определением от 05.02.2021),  
об изъятии объекта культурного наследия,  
установил:

Управление государственной охраны объектов культурного наследия  
Свердловской области (далее – истец, Управление) обратилось в арбитражный  
суд с иском к открытому акционерному обществу «Уралбиофарм» (далее –  
ответчик, ОАО «Уралбиофарм») с требованием об изъятии бесхозяйственно  
содержимого объекта культурного наследия регионального (областного)  
значения, «Здания Госстраха», расположенного по адресу: г.Екатеринбург,  
пер.Банковский, дом 9 (далее – Объект культурного наследия), путем продажи с  
публичных торгов.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 02.08.2021 в  
удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с постановленным по делу решением от 02.08.2021, истец  
обратился в суд с апелляционной жалобой. В апелляционной жалобе  
Управление приводит доводы об оставлении судом первой инстанции без  
должной оценки предоставленные истцом доказательства аварийного состояния  
Объекта культурного наследия, неисполнения ответчиком обязанностей по его  
надлежащему содержанию и сохранению, бесхозяйственному содержанию  
собственности. Также истец выражает несогласие с выводами суда первой  
инстанции о выполнении ответчиком действий, свидетельствующих о  
надлежащем выполнении мероприятий по сохранению Объекта культурного  
наследия. Приводит доводы о том, что сам факт получения 08.02.2021 (после  
подачи иска) ОАО «Уралбиофарм» задания на проведение работ по  
сохранению Объекта культурного наследия не является гарантией по их  
действительному проведению, поскольку ранее 11.08.2017 ответчик такое  
задание уже получал со сроком действия до 01.09.2019, однако в период его  
действия каких-либо мероприятий по сохранению Объекта культурного  
наследия не произвел. Также заявитель апелляционной жалобы выражает  
несогласие с выводами суда о том, что приостановление предпринятых  
ответчиком на дату рассмотрения дела мер по сохранности спорного объекта не  
приведет к экстренным мерам по его сохранности, как объекта культурного  
наследия, а затянёт их принятие на неопределённый период. Просит решение  
суда отменить, искивые требования удовлетворить.

Прокуратура Свердловской области, не согласившись с постановленным  
по делу решением от 02.08.2021, также обратилась в суд с апелляционной  
жалобой. В апелляционной жалобе прокурор выражает несогласие с выводами  
суда первой инстанции о принятии ответчиком реальных мер, направленных на  
сохранение Объекта культурного наследия, о том, что изъятие Объекта





1017\_2220932

4

наименованием «Здание Госстраха».

По результатам технического осмотра указанного памятника Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области составило акт от 09.02.2013 № 17-09-17/2-13.

Поскольку «Здание акционерного общества «Союзхлеб» («Здание Госстраха»), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 принадлежит ответчику, что подтверждено выписками из Единого государственного реестра регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 66АБ236118 от 20.01.2004, 66-АГ 903660 от 13.11.2009, Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области обратилось к собственнику с требованием о заключении охранного обязательства от 18.04.2013 с направлением проекта охранного обязательства.

В связи с тем, что собственник отказался заключить сохранное обязательство, Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области обратилось в арбитражный суд.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.05.2014 по делу № А60-5316/2014, вступившим в законную силу 29.08.2014, на ОАО «Уралбиофарм» возложена обязанность по заключению с уполномоченным органом охраны обязательства на объект культурного наследия, а также по проведению работ и мероприятий по сохранению объекта культурного наследия.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 29.06.2017 по делу № А60-5316/2014 произведена замена взыскателя с Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области на Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области.

По заявлению ОАО «Уралбиофарм» Управлением подготовлено и выдано задание от 11.08.2017 № 38-05-22/81 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия со сроком действия до 01.09.2019.

По состоянию на 26.08.2020 заявления на согласование научно-проектной документации, на выдачу разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от ОАО «Уралбиофарм» либо других лиц по его поручению в Управление не поступали.

Из пояснений ответчика следует, что общество обращалось с заявлением о выдаче задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в отношении объекта по адресу г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9. На основании указанного заявления Управлением подготовлено и выдано задание от 11.08.2017 № 38-05-22/81 со сроком действия до 01.09.2019, однако общество не смогло реализовать требуемые в рамках полученного задания действия в связи с вступлением в силу Закона № 61-ФЗ «Об обращении лекарственных средств». В связи с требованиями Закона № 61-ФЗ «Об обращении лекарственных средств» об обязательной маркировке лекарственных препаратов ответчик, являющийся фармацевтической



217200113844

3

1017\_2220932

культурного наследия приведет к затягиванию принятия мер по сохранению на неопределенный период. Приводит доводы о том, что истцом предоставлено достаточно доказательств, свидетельствующих о нахождении Объекта культурного наследия в аварийном состоянии и не принятии ответчиком мер по его сохранению. Просит решение суда отменить, исковые требования удовлетворить.

ОАО «Уралбиофарм» в отзыве на апелляционные жалобы выразило возражения против их удовлетворения.

Представитель истца, прокурор в судебном заседании поддержали доводы, изложенные в апелляционных жалобах.

Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения апелляционных жалоб возражал, просил постановленное по делу решение оставить без изменения.

Третья лица в судебное заседание представителей не направили.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судом, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9, является объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха».

Объект культурного наследия зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости как «Нежилое здание» с кадастровым номером 66:41:0402019:37, общей площадью 4802,7 кв. метров, собственником является ОАО «Уралбиофарм» (ответчик), право собственности зарегистрировано 20.11.2001 № 66-01/01-316/2001-203.

Решением Свердловского областного суда от 18.02.1991 № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области» нежилое здание, расположенное по адресу: Свердловской области, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9, принято под государственную охрану под номером 712 с присвоением наименования «Здание акционерного общества «Союзхлеб».

Постановлением Правительства Свердловской области от 10.03.2011 № 207-ПП «Об изменении сведений о наименовании, дате создания, местонахождении объектов культурного наследия областного значения, расположенных на территории Свердловской области» наименование памятника изменено на «Здание Госстраха».

Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 14.03.2017 № 80639-р нежилое здание, расположенное по адресу: Свердловской области, г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9 зарегистрировано в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 661710842530005 с



217200113844



1017\_2220932

5

компаний, вынужден запустить и реализовать проект «Маркировка», в рамках которого обществу требовалось приобрести многомиллионное оборудование и наладить его работу. Не исполнение требований закона препятствует ответчику в осуществлении производства лекарственных средств, что является основной деятельностью общества, а соответственно приведет к остановке его деятельности. В связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID19) данная деятельность является социально-значимой, так как ОАО «Уралбиофарм» производит жизненно необходимые и важнейшие лекарственные препараты. Направление денежных средств ответчиком на реализацию дорогостоящего проекта «Маркировка», в том числе с привлечением кредитных средств, затруднило своевременное исполнение решения Арбитражного суда Свердловской области от 22.05.2014 по делу № А60-5316/2014. В январе 2021 года проект «Маркировка» завершен, у ответчика появилась финансовая возможность направить денежные средства на реставрацию объекта культурного наследия.

Факт ненадлежащего сохранения собственником объекта культурного наследия, по мнению истца, также подтверждается

- результатами осмотров объекта культурного наследия, осуществляемых в течение длительного периода времени уполномоченными органами и учреждениями в области охраны объектов культурного наследия (акт мониторинга от 07.10.2016, акт мониторинга от 07.06.2017, акт осмотра объекта культурного наследия от 12.08.2019 №38-04-24/65-19, акт технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектов культурного наследия от 12.05.2020);

- неисполнением собственником требований охранного обязательства от 26.09.2018, уклонением от исполнения обязательств по сохранению и надлежащему содержанию объекта культурного наследия;

- отсутствием добровольного исполнения собственником решения Арбитражного суда Свердловской области от 22.05.2014 по делу № А60-5316/2014;

- игнорированием ОАО «Уралбиофарм» неоднократных требований органов принудительного исполнения об исполнении решения Арбитражного суда Свердловской области от 22.05.2014 по делу № А60-5316/2014 в рамках возбужденного исполнительного производства № 35712/17/66004-ИП;

- уклонением ОАО «Уралбиофарм» от исполнения решения Арбитражного суда Свердловской области от 22.05.2014 по делу № А60-5316/2014 и проведения работ по сохранению памятника культурного наследия, несмотря на неоднократное привлечение указанного юридического лица и его должностных лиц к административной ответственности за совершение административных правонарушений, предусмотренных частью 1 статьи 7.13, частью 1 статьи 17.14 и частями 1, 2 статьи 17.15 КоАП РФ.



1017\_2220932

6

Объект культурного наследия в течение продолжительного времени находится в неудовлетворительном состоянии, что подтверждается многочисленными актами осмотров объекта и фотоматериалами, приложенными к ним.

В отсутствие мер по сохранению Объект культурного наследия продолжает разрушаться, что в скором времени может повлечь за собой утрату его культурно-исторического значения, а также полную физическую утрату объекта.

Кроме того, находящийся в аварийном состоянии объект культурного наследия расположен в центральной части города Екатеринбурга, доступ на его территорию должным образом не ограничен, что влечет за собой опасность для здоровья и жизни граждан.

Согласно письму от 24.11.2020 № 17-01-80/21126 Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области прорабатывается вопрос о разработке проекта нормативно-правового акта, регулирующего порядок организации публичных торгов в случае принятия судом решения об изъятии объекта культурного наследия.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения Управления в суд с иском об изъятии у ответчика бесхозяйственно содержащегося объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9, для организации пролажи указанного объекта с публичных торгов в порядке, установленном статьей 54 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Кроме того, из материалов дела следует, что 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.

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 и фонда по должностям окладам в месяц Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области», на Управление возложены полномочия государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия Свердловской области.





1017\_2220932

8

культурного наследия и прилегающей территории от снега и обледенений, работы поставлены в еженедельный график по мониторингу, о чем истцу направлено соответствующее письмо от 18.01.2021 с приложением подтверждающих фотографий. Кроме того, 20.01.2021 ответчиком в адрес истца направлено заявление о выдаче задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. После получения задания, будут начаты работы по его реализации. Ответчиком проведены переговоры с обществом с ограниченной ответственностью «Уральский центр проектирования и реставрации» по вопросам заключения договора на работы, направленные на сохранение спорного объекта, как объекта культурного наследия.

В подтверждение изложенной позиции по заявленным требованиям ответчиком в материалы дела представлены договор на разработку научно-проектной документации на проведение работ по сохранению (реставрации и приспособлению для современного использования) объекта культурного наследия регионального значения «Здание Госстраха» от 06.04.2021 № 26, заключенный с Акционерным обществом «Управление снабжение и сбыта Свердловской области» (далее – АО «УСС СО»); лицензия АО «УСС СО» от 23.11.2020 № МКРФ 20732 на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; платежное поручение от 07.04.2021 №1439 о перечислении денежных средств в размере 4 003 022 руб. 18 коп. за разработку научно-проектной документации по договору от 06.04.2021 № 26; заявление ГБУК СО НППЦ от 16.04.2021 № 467/04 на имя начальника Управления государственной охраны объектов культурного наследия о выдаче разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ на объекте культурного наследия; договор на разработку научно-проектной документации на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание Госстраха» от 09.04.2021 № 446/01-16.2021 между АО «УСС СО» (подрядчик) и ГБУК СО НППЦ (субподрядчик); схемы (графический план), изображающие места проведения натурных исследований в виду шурфов и зондажей.

Отказывая в удовлетворении заявленных истцом требований суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком представлены доказательства, свидетельствующие о принятии мер по сохранению Объекта культурного значения, а удовлетворение заявленных истцом требований, с учетом принятых ответчиком на дату рассмотрения дела мер по сохранению, приведет к затягиванию действий по сохранению объекта на неопределенный срок.

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



217200113844

7

1017\_2220932

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» (ГБУК СО НППЦ) в соответствии с действующим законодательством.

Представленным в материалы дела актом технического состояния от 12.05.2020, составленным уполномоченными должностными лицами Управления и ГБУК СО НППЦ по итогам технического осмотра Объекта культурного наследия, его состояние определено как аварийное.

Приказом Управления от 26.09.2018 № 379 утверждено охрannое обязательство собственника или иного законного владельца Объекта культурного наследия.

Разделом 2 охрannого обязательства от 26.09.2018 закреплены требования к сохранению объекта культурного наследия, в числе которых: - пункт 13, устанавливающий, что требования по сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта и приспособление его для современного использования либо сочетание указанных мер; - пункт 14, устанавливающий, что собственник объекта культурного наследия обязан обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 73-ФЗ; - пункт 15, согласно которому работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Федерального закона № 73-ФЗ. Подпунктом 1 пункта 17 Раздела 3 охрannого обязательства от 26.09.2018 установлена обязанность собственника объекта культурного наследия осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны.

При рассмотрении дела судом первой инстанции ответчик возражал против удовлетворения заявленных требований. В обоснование указывал о готовности исполнить свои обязательства перед Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, а именно - совершить необходимые действия, направленные на охрану Объекта культурного наследия, его консервацию, проектирование и дальнейшую реставрацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Также ответчик указал, что ОАО «Уралбиофарм» уже приступило к исполнению мер для сохранения Объекта культурного наследия, в частности: на объекте установлена защитная сетка, производится очистка объекта



217200113844



1017\_2220932

9

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 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 (памятниках 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 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 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 - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включение в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по



1017\_2220932

10

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

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного 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





1017\_2220932

11

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

При пролаже 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 вырученная 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



217200113844

1017\_2220932

12

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 на протяжении длительного периода времени, а именно, ранее чем с 2014 года, ответчиком не исполняются требования законодательства Российской Федерации по содержанию и сохранению объекта культурного наследия «Здания Госстраха», расположенного по адресу: г.Екатеринбург, пер.Банковский, дом 9.

Данный вывод суда подтверждается результатами осмотров указанного Объекта культурного наследия, осуществляемых в течение длительного периода времени уполномоченными органами и учреждениями в области охраны объектов культурного наследия; решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.05.2014 по делу №А60-5316/2014 о понуждении ОАО «Уралбиофарм» к проведению работ по сохранению Объекта культурного наследия; не исполнением указанного решения, что подтверждается материалами исполнительного производства №35712/17/66004-ИП; неисполнением собственником требований охранного обязательства от 26.09.2018; неоднократно привлечением ОАО «Уралбиофарм» к административной ответственности за совершение административных правонарушений, предусмотренных частью 1 ст.7.13 (нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации), частью 1 статьи 17.14 (нарушение должником законодательства об исполнительном производстве, выразившееся в невыполнении законных требований судебного пристава-исполнителя), частями 1, 2 статьи 17.15 (неисполнение должником содержащихся в исполнительном документе требований неимущественного характера в срок, установленный судебным приставом-исполнителем после вынесения постановления о взыскании исполнительского сбора; неисполнение должником содержащихся в исполнительном документе требований неимущественного характера в срок, вновь установленный судебным приставом-исполнителем после наложения административного штрафа) Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Доказательств того, что ответчик, действуя добросовестно и разумно, предпринимал все зависящие от него меры, направленные на исполнение принятых на себя в 2018 году охранных обязательств по сохранению Объекта культурного наследия, а также выполняло срочные противоаварийные мероприятия, 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



217200113844



1017\_2220932

13

частности не выполнена научно-проектная документация, не проведены ремонтно-реставрационные работы. Состояние Объекта культурного наследия ухудшилось. Содержание Объекта культурного наследия в надлежащем состоянии не осуществлялось.

Приведенные ответчиком доказательства в обоснование принятия мер по сохранению Объекта культурного наследия: установление защитной сетки, очистки объекта и прилегающей территории от снега и обледенений не являются мерами, направленными на сохранение Объекта культурного наследия, предусмотренными пунктом 1 статьи 40 Федерального закона №73-ФЗ и приведенными выше.

Получение ответчиком 08.02.2021 Задания на проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия, также не свидетельствует 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, ранее, 11.08.2017 ответчик уже получал аналогичное задание со сроком действия до 01.09.2019, которое исполнено не было.

Предоставленные в материалы дела: договор на разработку научно-проектной документации на проведение работ по сохранению (реставрация и приспособление для современного использования) объекта культурного наследия регионального значения «Здание Госстраха» от 06.04.2021 № 26, заключенный ОАО «Уралбиофарм» с Акционерным обществом «Управление снабжение и сбыта Свердловской области»; договор на разработку научно-проектной документации на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание Госстраха» от 09.04.2021 № 446/01-16.2021 между АО «УСС СО» (подрядчик) и ГБУК СО НПЦ (субподрядчик); договор на оказание услуг по разработке проекта первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий для объекта культурного значения «Здание Госстраха», заключенный ОАО «Уралбиофарм» и ООО «СТРОЙКА» 22.06.2021 №15-ПАМ- не содержат конкретных сроков выполнения работ ни по одному из пунктов задания. Кроме того, указанные договоры заключены после предъявления исковых требований и направлены лишь на разработку научно-проектной документации по проведению противоаварийных и консервационных работ, то есть не свидетельствуют о длительном и системном характере проводимых ответчиком работ по сохранению Объекта культурного наследия.

Предоставленная в материалы дела схема (графический план), изображающая места проведения натурных исследований в виде шурфов и зондажей не подписана уполномоченным лицом, не содержит даты ее составления.

С учетом установленных по делу обстоятельств, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что стороны ответчика, как собственника



1017\_2220932

14

Объекта культурного наследия «Здания Госстраха», расположенного по адресу: г.Екатеринбург, пер.Банковский, дом 9, имеет место длительное бездействие, носящее системный и виновный характер, подтверждающее бесхозяйственное содержание объекта культурного наследия.

При таких обстоятельствах постановленное по делу решение суда первой инстанции подлежит отмене на основании п. 3 ч. 1 ст. 270 АПК РФ.

Исковые требования Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области к ОАО «Уралбиофарм» с требованием об изъятии бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия регионального (областного) значения, «Здания Госстраха», расположенного по адресу: г.Екатеринбург, пер.Банковский, дом 9 (далее – Объект культурного наследия), путем продажи с публичных торгов, подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 176, 258, 268, 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 02 августа 2021 года по делу № А60-65738/2020 отменить.

Иск Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области удовлетворить.

Изъять у открытого акционерного общества «Уралбиофарм» (ОГРН 1026605613396, ИНН 6661000152) объект культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха», расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, дом 9, путем продажи с публичных торгов.

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.

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

О.Г. Дружинина

Судьи

Е.И. Гуляева

В.В. Семенов





Лицензия Министерства культуры Российской Федерации  
№МКРФ 22670 от 05 октября 2022г.

## ОТЧЕТ

о стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия – отдельно стоящего строения с пристроями площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номер 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д.9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстраха»

Директор  
(должность)

(подпись)



М.П.

К.С. Лещев  
(Ф.И.О. полностью)

г. Екатеринбург  
2025 г.



Лицензия Министерства культуры Российской Федерации  
№МКРФ 22670 от 05 октября 2022г.

## СОСТАВ ОТЧЕТА

о стоимости восстановительных работ в отношении объекта  
культурного наследия

| Обозначение  | Наименование                                                                                                                                                                                                                    | Стр. |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|              | Сметно-финансовый расчёт стоимости восстановительных работ объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)                                      | 3-28 |
| Приложение 1 | Технический паспорт на здание. Составлен по состоянию на 24 июля 2001 г.                                                                                                                                                        |      |
| Приложение 2 | Акт технического состояния объекта культурного наследия «Здание Госстраха», составленный ГБУК СО «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» от 12 мая 2020 г. |      |

Сметно-финансовый расчёт стоимости восстановительных работ объекта культурного наследия  
регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

Сметная стоимость работ, руб.:

611 957 798,31

| № п/п | Наименование смет                                                                                                                                                                                                                                               | Сумма, руб.  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1     | Смета-калькуляция № 1 на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) <b>(предварительные работы)</b>                                 | 131 906,48   |
| 2     | Смета-калькуляция №2 на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) <b>(историко-архивные и историко-архитектурные исследования)</b> | 950 304,69   |
| 3     | Смета-калькуляция № 3 на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) <b>(инженерно-технические исследования)</b>                     | 3 261 967,03 |
| 4     | Смета-калькуляция №4 на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) <b>(инженерно-геодезические работы)</b>                          | 299 046,00   |
| 5     | Смета-калькуляция №5 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) <b>(эскизный проект)</b>                                                 | 924 339,66   |
| 6     | Смета-калькуляция №6 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) <b>(проект реставрации и приспособления)</b>                             | 3 319 426,64 |



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 7                                                              | Смета-калькуляция №7 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) ( <b>инженерные сети ОПС, СКУД</b> )                                                                   | 279 769,50            |
| 8                                                              | Смета-калькуляция №8 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) ( <b>перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, расчет пожарного риска</b> )           | 1 023 990,56          |
| 9                                                              | Смета-калькуляция №9 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) ( <b>перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов и малоподвижных групп населения - ОДИ</b> ) | 682 660,38            |
| 10                                                             | Смета-калькуляция №10 на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) ( <b>рабочая проектно-сметная документация</b> )                                                      | 4 141 179,30          |
| 11                                                             | Смета-калькуляция №11 на проведение экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9) ( <b>государственная историко-культурная экспертиза</b> )                 | 567 705,78            |
| 12                                                             | Проведение <b>государственной экспертизы достоверности сметной стоимости</b> работ по реставрации и приспособления (2 процента от стоимости проекта)                                                                                                                                          | 311 645,92            |
| <b>Итого стоимости проектных работ</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>15 893 941,94</b>  |
| 13                                                             | Локальная смета по укрупненным показателям (реализация проекта реставрации и приспособления)                                                                                                                                                                                                  | 591 981 260,00        |
| 14                                                             | Проведение авторного надзора и научно-методического руководства с выполнением научно-реставрационного отчета (0,2 процента от стоимости реализации проекта)                                                                                                                                   | 1 183 962,52          |
| 15                                                             | Проведение технического надзора (2,14 процента от стоимости реализации проекта)                                                                                                                                                                                                               | 2 898 633,85          |
| <b>Итого стоимость (подрядных) работ по реализации проекта</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>596 063 856,37</b> |
| <b>Общая стоимость</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>611 957 798,31</b> |

Составил \_\_\_\_\_ инженер-сметчик Лобанова Е.А.  
\_\_\_\_\_ *подпись (должность Ф.И.О.)*

Проверил \_\_\_\_\_ директор Лещев К.С.  
\_\_\_\_\_ *подпись (должность Ф.И.О.)*

**Смета-калькуляция №1**

на научно-исследовательские по сохранению объекта культурного наследия (предварительные работы)  
регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

Сметная стоимость, руб. 131 906,48

РНиП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры

Стоимость ч/дня (письмо МК РФ №01-211-16/14 от 13.10.98г.) - 540 руб п. 2;

Куб.руб. п.н. в расценках Сборника цен на РНиП 4.05.01-93 «Объекты истории и культуры» (СЦНПР-91)

Сборник цен на научно-проектные работы по памятникам истории и культуры СЦНПР-91

Все работы НДС не облагаются в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

V памятника = 26731 м³

Категория сложности: историко-архивных исследований- II ; категория сложности памятника- II ; категория сложности конструкций памятника-II , категория сложности территории памятника - II

| № п.п.                        | Наименование работ                                                                                                        | Обоснование                         | Единица измерения | Кол-во единиц | Стоимость ед., руб. | Стоимость всего, руб. |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Предварительные работы</b> |                                                                                                                           |                                     |                   |               |                     |                       |
| 1                             | Ознакомление с "Заданием", предъявленной "Заказчиком" документацией и с памятником в натуре (до 30,00 м3): 3,05*540*1,2*4 | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.2-5-3. | памятник          | 1             | 7905,6              | 7905,6                |
| 2                             | Составление актов технического состояния и утрат первоначального облика (до 30,00 м3): 8,07*540*1,2*4                     | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.2-5-5. | памятник          | 1             | 20917,44            | 20917,44              |
| 3                             | Предварительное инженерное заключение и рекомендации (до 30,00 м3): 10,90*540*1,2*4                                       | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.2-5-6  | памятник          | 1             | 20917,44            | 20917,44              |
| 4                             | Краткие историко-архивные и библиографические сведения (до 30,00 м3): 7,44*540*4*1,2                                      | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.2-5-7  | памятник          | 1             | 12960,00            | 12960,00              |
| 5                             | Предварительные соображения по намечаемым реставрационным работам (до 30,00 м3): 4,29*540*4*1,2                           | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.2-5-8  | памятник          | 1             | 11119,68            | 11119,68              |
| 6                             | Программа научно-проектных работ (до 30,00 м3): 5,54*540*4*1,2                                                            | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.2-5-9  | памятник          | 1             | 14359,68            | 14359,68              |

|              |                                                                                  |                                     |           |     |         |                  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----|---------|------------------|
| 7            | Смета-калькуляция стоимости научно-проектных работ (до 30,00 м3): 2,22*540*4*1,2 | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.2-5-10 | памятник  | 1   | 5754,24 | 5754,24          |
|              | <i>Фотофиксация до начала проведения работ</i>                                   |                                     |           |     |         |                  |
| 8            | Печать (отпечаток размером 18×24 см): 0,177*540*4*1,2=458,78                     | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 6.4-6-5  | отпечаток | 100 | 458,78  | 45878,00         |
| <b>Всего</b> |                                                                                  |                                     |           |     |         | <b>131906,48</b> |

**Смета-калькуляция №2**  
на научно-исследовательские и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (историко- архитектурные исследования)  
регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

**Сметная стоимость, руб. 950 304,69**

РНиП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры  
Стоимость ч/дня (письмо МК РФ №01-211-16/14 от 13.10.98г.) - 540 руб п. 2;  
Козф. на Научно-методическое руководство 1,2 (РНиП 4.5.01.93, общая часть. п. 1.5)  
Все работы НДС не облагается в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.  
V памятника = 26731 м³  
Категория сложности: историко-архивных исследований- II ; категория сложности памятника- II ; категория сложности конструкций памятника-II , категория сложности территории памятника - II

| № п.п. | Наименование работ                                                                        | Обоснование                               | Ед.измерения | Кол-во единиц | Стоимость ед., руб. | Стоимость всего, руб. |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|---------------|---------------------|-----------------------|
|        | <b>Историко-архитектурные натурные исследования (Архитектурно-археологические обмеры)</b> |                                           |              |               |                     |                       |
|        | <b>Планы</b>                                                                              |                                           |              |               |                     |                       |
| 1      | Планы: $(80,15+(109,41-80,15)*(26731-25000)/(30000-25000))*540*4*1,2$                     | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.4<br>5, 6-4  | памятник     | 1             | 234 005,27          | 234 005,27            |
|        | 25000                                                                                     | 80,15                                     | 26731        |               |                     |                       |
|        | 30000                                                                                     | 109,41                                    |              |               |                     |                       |
|        | <b>Фасады</b>                                                                             |                                           |              |               |                     |                       |
| 2      | Фасады: $(53,13+(54,40-53,13)*(26731-25000)/(30000-25000))*540*4*1,2$                     | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.5<br>5, 6-4, | памятник     | 1             | 138 852,60          | 138 852,60            |
|        | 25000                                                                                     | 53,13                                     | 26731        |               |                     |                       |
|        | 30000                                                                                     | 54,4                                      |              |               |                     |                       |
|        | <b>Разрезы</b>                                                                            |                                           |              |               |                     |                       |



|   |                                                                            |                                              |           |    |           |                   |
|---|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|----|-----------|-------------------|
| 3 | Разрезы: $(22,99+(23,54-22,99)*(26731-25000)/(300000-25000))*540*4*1,2$    | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.6<br>5, 6-4,    | памятник  | 1  | 60 083,62 | 60 083,62         |
|   | 25000                                                                      | 22,99                                        | 26731     |    |           |                   |
|   | 30000                                                                      | 23,54                                        |           |    |           |                   |
|   | <b>Конструкции</b>                                                         |                                              |           |    |           |                   |
| 4 | Общий вид конструкций<br>540 x 20 x 1,2 x 0,47                             | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 1 Таблица 1.7-1-5; | форм. А-4 | 60 | 1 218,24  | 73 094,40         |
|   | <b>Части и элементы памятника</b>                                          |                                              |           |    |           |                   |
| 5 | Фрагменты планов, фасадов, разрезов;<br>2 категория в М 1:20<br>1,25*540*4 | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.8-1-5,          | форматка  | 80 | 3 240,00  | 259 200,00        |
| 6 | Архитектурные детали 2 категория в М 1:10<br>1,02*540*4                    | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.8-2-5,          | форматка  | 60 | 2 643,84  | 158 630,40        |
| 7 | Шаблоны 2 категория в М1:1<br>0,51*540*4                                   | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.8-3-5,          | форматка  | 20 | 1 321,92  | 26 438,40         |
|   | <b>Итого</b>                                                               |                                              |           |    |           | <b>950 304,69</b> |

**Смета-калькуляция №3**

на научно-исследовательские работы по сохранению объекта культурного наследия (инженерно-технические исследования, историко-архивные и библиографические)

регионального значения регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

**Сметная стоимость, руб. 3 261 967,03**

РНИП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры

Стоимость ч/дня (письмо МК РФ №01-211-16/14 от 13.10.98г.) - 540 руб п. 2;

Коэф. на Научно-методическое руководство 1,2 (РНИП 4.5.01.93, общая часть. п. 1.5)

Сборник цен на научно-проектные работы по памятникам истории и культуры СЦНПР-91. Письмо Минкультуры России от 13.01.1998 №01-211/16-14 - коэффициент К-14,6 на разработку научно-проектной документации для реставрации памятников истории и культуры для всех разделов сборника СЦНПР-91

Все работы НДС не облагается в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

V памятника = 26731 м³

Категория сложности: историко-архивных исследований- II ; категория сложности памятника- II ; категория сложности конструкций памятника-II , категория сложности территории памятника - II

| № п.п. | Наименование работ                                            | Обоснование                           | Ед. измерения             | Кол-во ед. | Стоимость ед., руб. | Стоимость всего, руб. |
|--------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------|---------------------|-----------------------|
|        | <b>Инженерно-технические и технологические исследования</b>   |                                       |                           |            |                     |                       |
|        | <b>Зондажи (5 штук)</b>                                       |                                       |                           |            |                     |                       |
| 1      | Выполнение зондажа (снятие штукатурного слоя): 0,54*540*4*1,2 | РНИП 4.05.01-93<br>Таблица 1.10-1,2-4 | 1 зондаж площадью до 1 м2 | 10         | 1 399,68            | 13 996,80             |
| 2      | Выполнение зондажа (глубина до 0,3 м): 0,77*540*4*1,2         | РНИП 4.05.01-93<br>Таблица 1.10-1,2-4 | 1 зондаж площадью до 1 м2 | 5          | 1 995,84            | 9 979,20              |

|                                |                                                                                               |                                                                     |                                                              |    |            |            |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----|------------|------------|
| 3                              | Зондажи; фиксация в масштабе 1:10 по зондажу с составлением акта исследования: 0,90*540*4*1,2 | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.10-1,2-4                               | 1 зонаж площадью до 1 м2, снятие штукатурного слоя; форматка | 20 | 2 332,80   | 46 656,00  |
| 4                              | Зондажи; фиксация в масштабе 1:10 по зондажу с составлением акта исследования: 1,02*540*4*1,2 | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.10-1,2-5                               | 1 зонаж площадью до 1 м2, глубиной до 0,3 м; форматка        | 10 | 2 643,84   | 26 438,40  |
| 5                              | Компьютерная обработка чертежей - Зондажи 540 х 4,00 х 1,2 х 2,4                              | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 8 Таблица 10-1-3;                         | форм. А-4                                                    | 30 | 6 220,80   | 186 624,00 |
| 6                              | Фотофиксация (отпечаток размером 13×18 см): 0,167*540*4*1,2                                   | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 6.4-5-5                                  | отпечаток                                                    | 15 | 432,86     | 6 492,90   |
| <b>Шурфы (2 штуки)</b>         |                                                                                               |                                                                     |                                                              |    |            |            |
| 7                              | Выполнение шурфа: 0,54*540*4*2,17                                                             | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.10-1,2-4                               | 1 шурф глубиной до 3 м                                       | 5  | 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      | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.11-1,2-4                               | 1 шурф размером до 4 м2, глубиной до 3 м; форматка           | 10 | 2 332,80   | 23 328,00  |
| 9                              | Фотофиксация (отпечаток размером 13×18 см): 0,167*540*4*1,2                                   | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 6.4-5-5                                  | отпечаток                                                    | 5  | 432,86     | 2 164,30   |
| 10                             | Компьютерная обработка чертежей - шурфы 540 х 4,00 х 1,2 х 2,4                                | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 8 Таблица 10-1-3;<br>Осн.ук. п.2.7 к= 0,2 | форм. А-4                                                    | 10 | 6 220,80   | 62 208,00  |
| <b>Инженерные исследования</b> |                                                                                               |                                                                     |                                                              |    |            |            |
| 11                             | Инженерные исследования: (52,82+(57,26-52,82)*(26731-25000)/(30000-25000))*540*4*1,2          | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.13<br>5, 6-4                           | памятник                                                     | 1  | 140 893,68 | 140 893,68 |
|                                | 25000                                                                                         | 52,82                                                               | 26731                                                        |    |            |            |
|                                | 30000                                                                                         | 57,26                                                               |                                                              |    |            |            |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                           |           |       |              |                     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|--------------|---------------------|
| 12                                                        | Фотофиксация для инженерных исследований<br>540 x 4,00 x 1,2 x 0,167                                                                                                                                | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 6 Таблица 6.4<br>-5-5                                           | отпечаток | 80,00 | 432,86       | 34 628,80           |
| 13                                                        | Рекомендации по результатам инженерных исследований<br>540 x 4,00 x 1,2 x 53,28                                                                                                                     | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 1 Таблица<br>1.15-3-5                                           | п-лист    | 5,00  | 172 627,20   | 863 136,00          |
| <b>Технологические исследования</b>                       |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                           |           |       |              |                     |
| 14                                                        | Технологические исследования по строительным и отделочным материалам - кирпич, бетон, металл (с исследованием проб грунта в шурфах): (466,23+(617,03-466,23)*(26731-25000)/(30000-25000))*540*4*1,2 | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.14<br>5, 6-4                                                 | памятник  | 1     | 1 343 788,60 | 1 343 788,60        |
|                                                           | 25000                                                                                                                                                                                               | 466,23                                                                                    | 26731     |       |              |                     |
|                                                           | 30000                                                                                                                                                                                               | 617,03                                                                                    |           |       |              |                     |
| 15                                                        | Рекомендации по результатам технологических исследований<br>540 x 4,00 x 1,2 x 53,28                                                                                                                | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 1 Таблица<br>1.15-3-5                                           | п-лист    | 2,00  | 138 101,76   | 276 203,52          |
| <b>Историко-архивные и библиографические исследования</b> |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                           |           |       |              |                     |
| 16                                                        | Историко-архивные и библиографические исследования<br>77,61*540*4*1,2*1,1                                                                                                                           | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.3-1-4,<br>К=1,1 при работе в различных архивах одного города | памятник  | 1     | 221 281,63   | 221 281,63          |
| <b>Итого</b>                                              |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                           |           |       |              | <b>3 261 967,03</b> |



**Смета-калькуляция №4**

на изыскательские работы по сохранению объекта культурного наследия (инженерно-геодезические работы)  
регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

**СПРАВОЧНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ  
ИЗЫСКАНИЯ**

Индекс изменения сметной стоимости проектных работ на 2 квартал 2025 года к уровню цен  
изыскательских работ на 2 квартал 2025 года к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 к = 6,53  
(Приложение к письму Министра России от 21.04.2025 N 23229-ИФ/09 (с изм. от 04.06.2025))

Все работы НДС не облагаются в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

V памятника = 26731 м³

Категория сложности: историко-архивных исследований- II ; категория сложности памятника- II ; категория сложности конструкций  
памятника-II , категория сложности территории памятника - II

Площадь территории 0,50 га

**Сметная стоимость,** **руб. 299 046,00**

| №<br>п.п.                                | Наименование работ                                                                                                                                                                       | Обоснование                                                                                                                                                                           | Единица<br>измерения | Кол-во<br>единиц | Стоимость ед.,<br>руб. | Стоимость<br>всего, руб. |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Инженерно-геодезические изыскания</b> |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                       |                      |                  |                        |                          |
| <b>Полевые работы</b>                    |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                       |                      |                  |                        |                          |
| 1                                        | Инженерно-топографические<br>планы. Масштаб съемки 1:500.<br>Высота сечения рельефа 0,25 м.<br>Категория сложности II. Вид<br>территории: застроенная<br>6,53 x 3481 x 0,85 x 1,55 x 1,4 | СБЦ на инж.-<br>геодез. из. -<br>2004г.,<br>Часть I, Глава 2,<br>Таблица 9. п.2;<br>Общие указания<br>п.14 к= 0,85;<br>Прим. к табл.9<br>п.4 к= 1,55;<br>Табл. 10 п.1 гр.<br>2 к= 1,4 | 1 га                 | 0,50             | 41 927,20              | 20 963,60                |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |   |       |           |                   |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-----------|-------------------|
| 2                                                   | Расходы по внутреннему транспорту, % сметной стоимости полевых и изыскательских работ до 75 (6693,59/ 4,17 = 1,605) тыс.руб., при расстоянии от базы до участка изысканий св. 10 до 15 км<br>0,1375 x 6693,59 | СБЦ на инж.-геодез. из. - 2004г.,<br>Общие указания п. 9<br>Таблица 4, п.3, гр. 2                                                                                                        | % | 10,00 | 2 882,50  | 28 825,00         |
| 3                                                   | Организация и ликвидация работ<br>0,06 x(6693,59+920,37)                                                                                                                                                      | СБЦ на инж.-геодез. из. - 2004г.,<br>Общие указания п.13;                                                                                                                                | % | 10,00 | 2 987,32  | 29 873,20         |
| <b>Итого по полевым работам:</b>                    |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |   |       |           | <b>79 661,80</b>  |
| <b>Камеральные работы</b>                           |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |   |       |           |                   |
| 4                                                   | Инженерно-топографические планы. Масштаб съемки 1:500. Высота сечения рельефа 0,25 м. Категория сложности II. Вид территории: застроенная<br>6,53 x 1269 x 2 x 1,55 x 1,1 x 1,2                               | СБЦ на инж.-геодез. из. - 2004г.,<br>Часть I, Глава 2, Таблица 9. п.2; Прим. к табл.9 п.1 к= 2; Прим. к табл.9 п.4 к= 1,55; Общие указания п.15 г. к= 1,1; Общие указания п.15 д. к= 1,2 | % | 5,00  | 33 908,64 | 169 543,20        |
| 5                                                   | Работы по регистрации (оформлению разрешений) инженерных изысканий для строительства при сметной стоимости изысканий до 25 (29724,56 / 4,17 = 7,128) тыс.руб.<br>0,04 x 29724,56                              | СБЦ на инж.-геодез. из. - 2004г.,<br>Таблица 80, п.1, гр. 2                                                                                                                              | % | 5,00  | 9 968,20  | 49 841,00         |
| <b>Итого по камеральным работам:</b>                |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |   |       |           | <b>219 384,20</b> |
| <b>Итого по инженерно-геодезическим изысканиям:</b> |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |   |       |           | <b>299 046,00</b> |

**Смета-калькуляция №5**

на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (эскизный проект)  
регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

**Сметная стоимость,** руб. **924339,66**

РНИП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры

Стоимость ч/дня (письмо МК РФ №01-211-16/14 от 13.10.98г.) - 540 руб п. 2;

Кб=0,5 руб/ч/д в работе - Сборниковых цен (РНИП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры) (СЦНПР-91)

Все работы НДС не облагается в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

V памятника = 26731 м³

Категория сложности: историко-архивных исследований- II ; категория сложности памятника- II ; категория сложности конструкций памятника- II , категория сложности территории памятника - II

| № п.п. | Наименование работ                                                                     | Обоснование                                        | Единица измерения | Кол-во единиц | Стоимость ед., руб. | Стоимость всего, руб. |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|-----------------------|
|        | <b>Проект реставрации и приспособления для современного использования</b>              |                                                    |                   |               |                     |                       |
|        | <i>Пояснительная записка</i>                                                           |                                                    |                   |               |                     |                       |
| 1      | Пояснительная записка: 37,35*540*4*1,2*0,5                                             | РНИП 4.05.01-93 Таблица 1.15-1-4 К=0,5 стадия Э    | печатный лист     | 2             | 48 405,60           | 96 811,20             |
| 2      | Ввод текстовой информации в ЭВМ, базы данных, автоматизированные архивы 0,05*540*4*1,2 | РНИП 4.05.01-93 Раздел 8 Таблица 11 п.2 гр.4       | форматка          | 32            | 129,60              | 4 147,20              |
|        | <i>Архитектурные решения</i>                                                           |                                                    |                   |               |                     |                       |
| 3      | Планы: (94,95+(124,97-94,95)*(26731-25000)/(300000-25000))*540*4*1,2*0,5               | РНИП 4.05.01-93 Таблица 1.16 5, 6-4 К=0,5 стадия Э | памятник          | 1             | 136 524,43          | 136 524,43            |
|        | 25000                                                                                  | 94,95                                              | 26731             |               |                     |                       |
|        | 30000                                                                                  | 124,97                                             |                   |               |                     |                       |
| 4      | Фасады: (51,72+(52,72-51,72)*(26731-25000)/(300000-25000))*540*4*1,2*0,5               | РНИП 4.05.01-93 Таблица 1.17-5, 6-4 К=0,5 стадия Э | памятник          | 1             | 67 540,61           | 67 540,61             |
|        | 25000,00                                                                               | 51,72                                              | 26731             |               |                     |                       |
|        | 30000,00                                                                               | 52,86                                              |                   |               |                     |                       |

|   |                                                                                                                                                                                                               |                                                            |           |       |           |                  |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|-------|-----------|------------------|
| 5 | Разрезы: $21,38 + (22,38 - 21,38) * (26731 - 25000) / (300000 - 25000) * 540 * 4 * 1,2 * 0,5$                                                                                                                 | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица<br>1.18-5,6-4 К=0,5<br>стадия Э | памятник  | 1     | 28 580,82 | 28 580,82        |
|   | 25000,00                                                                                                                                                                                                      | 21,88                                                      | 26731     |       |           |                  |
|   | 30000,00                                                                                                                                                                                                      | 22,38                                                      |           |       |           |                  |
| 6 | Отмывка и покраска чертежей (фасады):<br>$0,33 * 540 * 4 * 1,2$                                                                                                                                               | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 5.2-<br>2-4                     | форматка  | 20    | 855,36    | 17 107,20        |
|   | <b>Конструктивные решения</b>                                                                                                                                                                                 |                                                            |           |       |           |                  |
| 7 | Конструктивные решения проекта реставрации памятника в целом:<br>$(31,69 + (34,36 - 31,69) * (26731 - 25000) / (300000 - 25000)) * 540 * 4 * 1,2 * 0,5$                                                       | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица<br>1.19-5,6-4 К=0,5<br>стадия Э | памятник  | 1     | 42 268,20 | 42 268,20        |
|   | 25000,00                                                                                                                                                                                                      | 31,69                                                      | 26731     |       |           |                  |
|   | 30000,00                                                                                                                                                                                                      | 34,36                                                      |           |       |           |                  |
| 8 | Преобразование и ввод графической информации с чертежей в цифровую форму для компьютерной обработки и хранения - Архитектурные и конструктивные решения<br>$540 \times 4,00 \times 1,2 \times 4,1 \times 0,2$ | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 8 Таблица<br>10 п.2;             | формат А4 | 50,00 | 10 627,20 | 531 360,00       |
|   | <b>Всего:</b>                                                                                                                                                                                                 |                                                            |           |       |           | <b>924339,66</b> |



**Смета-калькуляция №6**

на научно-исследовательские и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (проект реставрации и приспособления)

регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

**Сметная стоимость,**

**руб.**

**3 319 426,64**

РНИП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры

Стоимость ч/дня (письмо МК РФ №01-211-16/14 от 13.10.98г.) - 540 руб п. 2;

Кубатура и площадь в сборке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) (СЦНПР-91)

Все работы НДС не облагается в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

V памятника = 26731 м³

Категория сложности: историко-архивных исследований- II ; категория сложности памятника- II ; категория сложности конструкций памятника-II, категория сложности территории памятника - II

| № п.п. | Наименование работ                                                         | Обоснование                              | Ед. измерения | Кол-во единиц | Стоимость ед., руб. | Стоимость всего, руб. |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|-----------------------|
|        | <b>Проект реставрации и приспособления для современного использования.</b> |                                          |               |               |                     |                       |
|        | <b>Стадия: Проект</b>                                                      |                                          |               |               |                     |                       |
|        | <b>Пояснительная записка</b>                                               |                                          |               |               |                     |                       |
| 1      | Пояснительная записка: 37,35*540*1,2*4                                     | РНИП 4.05.01-93<br>Таблица 1.15-1-4      | печатный лист | 2,00          | 96 811,20           | 193 622,40            |
|        | <b>Архитектурные решения</b>                                               |                                          |               |               |                     |                       |
| 3      | Планы: (94,95+(124,97-94,95)*(26731-25000)/(300000-25000))*540*4*1,2*0,5   | РНИП 4.05.01-93<br>Таблица 1.16<br>5,6-4 | памятник      | 1             | 273 048,86          | 273 048,86            |
|        | 25000                                                                      | 94,95                                    | 26731         |               |                     |                       |
|        | 30000                                                                      | 124,97                                   |               |               |                     |                       |
| 4      | Фасады: (51,72+(52,72-51,72)*(26731-25000)/(300000-25000))*540*4*1,2*0,5   | РНИП 4.05.01-93<br>Таблица 1.17- 5,6-4   | памятник      | 1             | 135 081,22          | 135 081,22            |
|        | 25000,00                                                                   | 51,72                                    | 26731         |               |                     |                       |
|        | 30000,00                                                                   | 52,86                                    |               |               |                     |                       |
| 5      | Разрезы: 21,38+(22,38-21,38)*(26731-25000)/(300000-25000))*540*4*1,2*0,5   | РНИП 4.05.01-93<br>Таблица 1.18-5,6-4    | памятник      | 1             | 57 161,64           | 57 161,64             |
|        | 25000,00                                                                   | 21,88                                    | 26731         |               |                     |                       |
|        | 30000,00                                                                   | 22,38                                    |               |               |                     |                       |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                          |           |        |            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|--------|------------|---------------------|
| 6                                                                                                          | Графические зарисовки, построение перспектив и аксонометрий<br>1,38*540*1,2*4                                                                                                                                                                  | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 5.2-1                         | форматка  | 40     | 3576,96    | 143078,4            |
| <b>Конструктивные решения</b>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                          |           |        |            |                     |
| 8                                                                                                          | Конструктивные решения проекта реставрации памятника в целом:<br>(31,69+(34,36-31,69)*(26731-25000)/(300000-25000))*540*4*1,2*0,5                                                                                                              | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.19-5,6-4,<br>К=3,0 поясн. 2 | памятник  | 1      | 253 609,22 | 253 609,22          |
|                                                                                                            | 25000,00                                                                                                                                                                                                                                       | 31,69                                                    | 26731     |        |            |                     |
|                                                                                                            | 30000,00                                                                                                                                                                                                                                       | 34,36                                                    |           |        |            |                     |
| <b>Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия</b> |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                          |           |        |            |                     |
| 10                                                                                                         | Проектная документация инженерного оборудования (ЭО, ВК, ОВ, СУ, ЭА): 332,94+(417,96-332,94)*(26731-25000)/(30000-25000)*540*4*1,2                                                                                                             | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.28-5,6-4                    | памятник  | 1      | 939 273,21 | 939 273,21          |
|                                                                                                            | 25000,00                                                                                                                                                                                                                                       | 332,94                                                   | 26731     |        |            |                     |
|                                                                                                            | 30000,00                                                                                                                                                                                                                                       | 417,96                                                   |           |        |            |                     |
| 11                                                                                                         | Кондиционирование: 332,94+(417,96-332,94)*(26731-25000)/(30000-25000)*540*4*1,2*0,15                                                                                                                                                           | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.28-5,6-4, К=0,15, поясн.2,  | памятник  | 1      | 140 890,98 | 140 890,98          |
|                                                                                                            | 25000,00                                                                                                                                                                                                                                       | 332,94                                                   | 26731     |        |            |                     |
|                                                                                                            | 30000,00                                                                                                                                                                                                                                       | 417,96                                                   |           |        |            |                     |
| 12                                                                                                         | Преобразование и ввод графической информации с чертежей в цифровую форму для компьютерной обработки и хранения - Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия<br>540 х 4,00 х 1,2 х 4,1 | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 8 Таблица 10 п.2;              | формат А4 | 100,00 | 10 627,20  | 1 062 720,00        |
| <b>Проект организации реставрации (строительства)</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                          |           |        |            |                     |
| 13                                                                                                         | Основные решения по организации реставрации: 43,81+(52,04-43,81)*(26731-25000)/(30000-25000)*540*4*1,2                                                                                                                                         | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.20-5,6-4,                   | памятник  | 1      | 120940,71  | 120940,71           |
|                                                                                                            | 25000,00                                                                                                                                                                                                                                       | 43,81                                                    | 26731     |        |            |                     |
|                                                                                                            | 30000,00                                                                                                                                                                                                                                       | 52,04                                                    |           |        |            |                     |
| <b>Всего:</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                          |           |        |            | <b>3 319 426,64</b> |

**Смета-калькуляция №7**

на научно-исследовательские и проектные работы по сохранению объекта культурного наследия  
регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

(проект реставрации и приспособления - инженерные сети ОПС, СОУЭ)

Сметная стоимость, руб. **279 769,50**

V памятника = 26731 м³

| № п/п | Вид работы и №№ частей, глав, таблиц и пунктов указаний к разделу или главе Сборника цен на проектные и изыскательские работы для строительства |                                                                                                 |               | Расчет стоимости, руб.                                                                                                                                                              | Стоимость, руб. стадия "ПД" |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1     | 2                                                                                                                                               | 2                                                                                               | 3             | 4                                                                                                                                                                                   | 5                           |
| 1     | Система оповещения людей о пожаре - СО                                                                                                          | СПРАВОЧНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ПРОТИВОПОЖАРНОЙ И ОХРАННОЙ ЗАЩИТЫ | табл. 4, п.6  | К=1 стадия ПД и РД                                                                                                                                                                  | 92 076,28                   |
|       |                                                                                                                                                 |                                                                                                 |               | Письмо Минстроя России от 21.04.2025 № 23229-ИФ/09. Пересчет в цены 2 квартала 2025 года Кинф=49,96 с учетом положений, приведенных в письме Гоостроя России от 13.01.1996 №9-1-1/6 |                             |
|       |                                                                                                                                                 |                                                                                                 |               | x=1,843 тыс. руб.                                                                                                                                                                   |                             |
|       |                                                                                                                                                 |                                                                                                 |               | $C=x*K*Кинф*1000=1,843*1*31,54*1000$                                                                                                                                                |                             |
| 2     | Охранная сигнализация ОС                                                                                                                        | СПРАВОЧНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. ПРОТИВОПОЖАРНОЙ И ОХРАННОЙ ЗАЩИТЫ | табл. 5, п.6, | К=1 стадия ПД и РД                                                                                                                                                                  | 103 617,04                  |
|       |                                                                                                                                                 |                                                                                                 |               | Письмо Минстроя России от 21.04.2025 № 23229-ИФ/09. Пересчет в цены 2 квартала 2025 года Кинф=49,96 с учетом положений, приведенных в письме Гоостроя России от 13.01.1996 №9-1-1/6 |                             |
|       |                                                                                                                                                 |                                                                                                 |               | x=2,074                                                                                                                                                                             |                             |
|       |                                                                                                                                                 |                                                                                                 |               | $C=x*K*Кинф=2,074*1*31,54*1000$                                                                                                                                                     |                             |

|   |                                |                                                                                                                |                 |                                                                                                                                                                                    |           |
|---|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3 | Пожарная<br>сигнализация<br>ПС | СПРАВОЧНИК<br>БАЗОВЫХ ЦЕН НА<br>ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ<br>ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.<br>ПРОТИВОПОЖАРНОЙ И<br>ОХРАННОЙ ЗАЩИТЫ | табл. 6,<br>п.7 | К=1 стадия ПД и РД                                                                                                                                                                 | 84 076,18 |
|   |                                |                                                                                                                |                 | Письмо Минстроя России от 21.04.2025 № 23229-ИФ/09. Пересчет в цены 2 квартал 2025 года Кинф=49,96 с учетом положений, приведенных в письме Гоостроя России от 13.01.1996 №9-1-1/6 |           |
|   |                                |                                                                                                                |                 | х=4,636 тыс. руб.                                                                                                                                                                  |           |
|   |                                |                                                                                                                |                 | К=1,15 п. 1 примечания количество участков более 5                                                                                                                                 |           |
|   |                                |                                                                                                                |                 | $C=x*K*Кинф*1000=4,636*1,15*0,4*31,54*1000$                                                                                                                                        |           |
|   |                                |                                                                                                                |                 | Итого по смете                                                                                                                                                                     |           |



**Смета-калькуляция №8**

на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха"  
(Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

**Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности**

Сметный расчет составлен по следующим документам: Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35. 2004. Госстрой России. 2004г.  
Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве МДС 81-33.2004. Госстрой России. 2004г. (В дальнейшем - МДС 81-33. 2004)  
Налоговый 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 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 апрель 2025 г) :  $97375 / 21 = 4636,9$

| № п/п | Перечень выполняемых работ, исполнители | Численность исполнителей одной квалификации (чел) | Фактическое время участия исполнителя в работе, (день) | Средняя оплата труда за 1 день | Оплата труда (всего) |
|-------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 1     | 2                                       | 3                                                 | 4                                                      | 5                              | 6                    |

|                                                                                                                            |                                                                                   |   |    |          |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---|----|----------|-------------------|
| 1                                                                                                                          | Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, расчет пожарного риска | 2 | 63 | 4 636,90 | 584 249,40        |
| <b>Итого Выплаты по заработной плате</b>                                                                                   |                                                                                   |   |    |          | <b>584 249,40</b> |
| НК РФ Статья 426 п.1) - Отчисления в пенсионный фонд (22% от ФОТ)                                                          |                                                                                   |   |    |          | 128 534,87        |
| НК РФ Статья 426 п.2) - Отчисления в фонд социального страхования (2,9% от ФОТ без учета затрат на материальную помощь)    |                                                                                   |   |    |          | 16 943,23         |
| НК РФ Статья 426 п.3) - Отчисления в фонд обязательного медицинского страхования (5,1% от ФОТ)                             |                                                                                   |   |    |          | 29 796,72         |
| <b>Итого налоговые платежи</b>                                                                                             |                                                                                   |   |    |          | <b>175 274,82</b> |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.1 - Расходы на оплату труда административно-хозяйственного персонала (АХП) (24,5% от ФОТ) |                                                                                   |   |    |          | 143 141,10        |

|                                                                                                                                                                                                                                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.4 - Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники (0,7% от ФОТ)                                                                                                                  | 4 089,75            |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.5 - Расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию машинописной, множительной и др. оргтехники (0,4% от ФОТ)                                                                     | 2 337,00            |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.6 - Расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, занимаемых АХП (2,25% от ФОТ)                                                                                          | 13 145,61           |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.7 - Оплата консультационных, информационных, лицензионных, юридических и аудиторских услуг (0,3% от ФОТ)                                                                                       | 1 752,75            |
| 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, переплетные работы (0,25% от ФОТ) | 1 460,62            |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.17 - Амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления (2,4% от ФОТ)                                                        | 14 021,99           |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.2.1 - Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров (3,1% от ФОТ)                                                                                                                    | 18 111,73           |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.2.3 - Расходы по обеспечению санитарно-гигиенических и бытовых условий (3,02% от ФОТ)                                                                                                            | 17 644,33           |
| <b>Итого накладные расходы</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>215 704,88</b>   |
| <b>Итого прямые затраты и накладные расходы</b>                                                                                                                                                                                 | <b>975 229,10</b>   |
| Рентабельность (5% )                                                                                                                                                                                                            | 48 761,46           |
| <b>Итого по смете</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>1 023 990,56</b> |
| <b>Всего по смете (в уровне цен 2 квартал 2025 г.):</b>                                                                                                                                                                         | <b>1 023 990,56</b> |

Всего по смете (руб.):

1 023 990 (Один миллион двадцать три тысячи девятьсот девяносто) рублей 56 копеек, НДС не облагается в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

**Смета-калькуляция № 9**

на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Здание Госстраха"  
(Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

**Перечень мероприятий по обеспечения доступа инвалидов и малоподвижных групп населения - ОДИ**

Сметный расчет составлен по следующим документам: Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35. 2004. Госстрой России. 2004г.  
Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве МДС 81-33.2004. Госстрой России. 2004г. (В дальнейшем - МДС 81-33. 2004)  
Налоговый 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 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 апрель 2025 г) :  $97375 / 21 = 4636,9$

| № п/п | Перечень выполняемых работ, исполнители                                                                                                                     | Численность исполнителей одной квалификации (чел) | Фактическое время участия исполнителя в работе, (день) | Средняя оплата труда за 1 день | Оплата труда (всего) |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 1     | 2                                                                                                                                                           | 3                                                 | 4                                                      | 5                              | 6                    |
| 1     | Перечень мероприятий по обеспечения доступа инвалидов и малоподвижных групп населения - ОДИ                                                                 | 2                                                 | 42                                                     | 4 636,90                       | 389 499,60           |
|       | <b>Итого Выплаты по заработной плате</b>                                                                                                                    |                                                   |                                                        |                                | <b>389 499,60</b>    |
|       | НК РФ Статья 426 п.1) - Отчисления в пенсионный фонд (22% от ФОТ)                                                                                           |                                                   |                                                        |                                | 85 689,91            |
|       | НК РФ Статья 426 п.2) - Отчисления в фонд социального страхования (2,9% от ФОТ без учета затрат на материальную помощь)                                     |                                                   |                                                        |                                | 11 295,49            |
|       | НК РФ Статья 426 п.3) - Отчисления в фонд обязательного медицинского страхования (5,1% от ФОТ)                                                              |                                                   |                                                        |                                | 19 864,48            |
|       | <b>Итого налоговые платежи</b>                                                                                                                              |                                                   |                                                        |                                | <b>116 849,88</b>    |
|       | МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.1 - Расходы на оплату труда административно-хозяйственного персонала (АХП) (24,5% от ФОТ)                                  |                                                   |                                                        |                                | 95 427,40            |
|       | МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.4 - Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники (0,7% от ФОТ)                                              |                                                   |                                                        |                                | 2 726,50             |
|       | МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.5 - Расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию машинописной, множительной и др. оргтехники (0,4% от ФОТ) |                                                   |                                                        |                                | 1 558,00             |
|       | МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.6 - Расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, занимаемых АХП (2,25% от ФОТ)                      |                                                   |                                                        |                                | 8 763,74             |

|                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.7 - Оплата консультационных, информационных, лицензионных, юридических и аудиторских услуг (0,3% от ФОТ)                                                                                       | 1 168,50          |
| 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, переплетные работы (0,25% от ФОТ) | 973,75            |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.1.17 - Амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления (2,4% от ФОТ)                                                        | 9 347,99          |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.2.1 - Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров (3,1% от ФОТ)                                                                                                                    | 12 074,49         |
| МДС 81-33. 2004 Приложение 9 П.2.3 - Расходы по обеспечению санитарно-гигиенических и бытовых условий (3,02% от ФОТ)                                                                                                            | 11 762,89         |
| <b>Итого накладные расходы</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>143 803,26</b> |
| <b>Итого прямые затраты и накладные расходы</b>                                                                                                                                                                                 | <b>650 152,74</b> |
| Рентабельность (5% )                                                                                                                                                                                                            | 32 507,64         |
| <b>Итого по смете</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>682 660,38</b> |
| <b>Всего по смете (в уровне цен 4 квартал 2024г.):</b>                                                                                                                                                                          | <b>682 660,38</b> |

Всего по смете (руб.):

682 660 (Шестьсот восемьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят) рублей 38 копеек, НДС не облагается в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.



**Смета-калькуляция №10**

на проектные работы по сохранению объекта культурного наследия (рабочая проектно-сметная документация)  
регионального значения "Здание Госстраха" (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)

**Сметная стоимость,** руб. **4 141 179,30**

РНиП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры

Стоимость ч/дня (письмо МК РФ №01-211-16/14 от 13.10.98г.) - 540 руб п. 2;

Кубатура нулевого объема сооружения, подлежащего сохранению объекта культурного наследия (СЦНПР-91)

Все работы НДС не облагаются в соответствии с пп.15 п.2 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

V памятника = 26731 м³

Категория сложности: историко-архивных исследований - II ; категория сложности памятника- II ; категория сложности конструкций памятника- II , категория сложности территории памятника - II

| № п.п. | Наименование работ                                                                        | Обоснование                           | Ед. измерения | Кол-во ед. | Стоимость ед. изм., руб | Стоимость всего, руб. |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|------------|-------------------------|-----------------------|
|        | <b>Проект реставрации и приспособления. Стадия: Рабочая проектно-сметная документация</b> |                                       |               |            |                         |                       |
|        | <i>Пояснительная записка</i>                                                              |                                       |               |            |                         |                       |
| 1      | Пояснительная записка: 37,35*540*1,2*4                                                    | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.15-1-4   | печатный лист | 4          | 96 811,20               | 387 244,80            |
|        | <i>Архитектурно-строительные рабочие чертежи:</i>                                         |                                       |               |            |                         |                       |
| 2      | Планы: 38,88+(52,49-38,88)*(26731-30000)/(30000-25000)*540*4*1,2                          | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.21-5,6-4 | памятник      | 1          | 112 989,90              | 112 989,90            |
|        | 25000,00                                                                                  | 38,88                                 | 26731         |            |                         |                       |
|        | 30000,00                                                                                  | 52,49                                 |               |            |                         |                       |
| 3      | Фасады: 21,72+(22,20-21,72)*(26731-25000)/(30000-25000)*540*1,2*4                         | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.22-5,6-4 | памятник      | 1          | 56 728,97               | 56 728,97             |
|        | 25000,00                                                                                  | 21,72                                 | 26731         |            |                         |                       |
|        | 30000,00                                                                                  | 22,20                                 |               |            |                         |                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                                |           |     |           |              |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|-----|-----------|--------------|
| 4                             | Разрезы: 9,19+(9,39-9,19)*(26731-25000)/(30000-25000)*540*4*1,2                                                                                                                                   | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.23-5,6-4          | памятник  | 1   | 23 999,95 | 23 999,95    |
|                               | 25000,00                                                                                                                                                                                          | 9,19                                           | 26731     |     |           |              |
|                               | 30000,00                                                                                                                                                                                          | 9,39                                           |           |     |           |              |
| 5                             | Фрагменты планов, фасадов, разрезов; развертки стен II кат. в М 1:20: 0,77*540*4*1,2                                                                                                              | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.24-1-5,           | форматка  | 20  | 1 995,84  | 39 916,80    |
| 5                             | Архитектурные детали II кат. в М 1:10: 0,46*540*1,2*4                                                                                                                                             | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.24-2-5            | форматка  | 15  | 1 192,32  | 17 884,80    |
| 6                             | Полы, плафоны II кат. в М 1:20: 0,69*540*4*1,2                                                                                                                                                    | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.24-3-5            | форматка  | 15  | 1 788,48  | 26 827,20    |
| 7                             | Лепной декор II кат. в М 1:1: 0,23*540*4*1,2                                                                                                                                                      | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.24-4-5            | форматка  | 30  | 596,16    | 17 884,80    |
| 8                             | Шаблоны II кат. в М 1:1: 0,18*540*4*1,2                                                                                                                                                           | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.24-5-5            | форматка  | 32  | 466,56    | 14 929,92    |
| 9                             | Чертежи готовых изделий - решеток, металлических дверей, оконных и дверных приборов, столярных изделий: окон, дверей, балясин (Общий вид, шаблоны) II кат. в М 1:20 и М 1:1: (0,81+0,3)*540*4*1,2 | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.27-1,3-5          | форматка  | 8   | 2 877,12  | 23 016,96    |
| 10                            | Преобразование и ввод графической информации с чертежей в цифровую форму для компьютерной обработки и хранения - Архитектурные решения 540 x 4,00 x 1,2 x 4,1                                     | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 8<br>Таблица 10 п.2; | формат А4 | 150 | 10 627,20 | 1 594 080,00 |
| <b>Конструктивные решения</b> |                                                                                                                                                                                                   |                                                |           |     |           |              |
| 11                            | Инженерно-конструкторские рабочие чертежи (Общий вид конструкций) II кат. М 1:50: 2,42*540*4*1,2                                                                                                  | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 1.25-1-5,           | форматка  | 30  | 6 272,64  | 188 179,20   |

|                               |                                                                                                                                                                |                                                        |            |     |           |                     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|-----|-----------|---------------------|
| 12                            | Преобразование и ввод графической информации с чертежей в цифровую форму для компьютерной обработки и хранения - Конструктивные решения 540 х 4,00 х 1,2 х 4,1 | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 8<br>Таблица 10 п.2;         | формат А4  | 30  | 10 627,20 | 318 816,00          |
| 13                            | Инженерно-конструкторские чертежи (Детали) II кат. М 1:10: 540 х 4,00 х 1,2 х 1,97                                                                             | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 1<br>Таблица 1.25 п.2 гр. 5; | формат А4  | 15  | 5 106,24  | 76 593,60           |
| 14                            | Преобразование и ввод графической информации с чертежей в цифровую форму для компьютерной обработки и хранения - Конструктивные решения 540 х 4,00 х 1,2 х 4,1 | РНиП 4.05.01-93<br>Раздел 8<br>Таблица 10 п.2;         | формат А4  | 100 | 10 627,20 | 1 062 720,00        |
| <b>Сводный сметный расчет</b> |                                                                                                                                                                |                                                        |            |     |           |                     |
| 15                            | Реставрационные, реставрационно-восстановительные, консервационные работы. Опись реставрационных работ при наличии документации: 1,03*540*4*1,2                | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 7.1-1-5                     | 10 позиций | 20  | 2 669,76  | 53 395,20           |
| 16                            | Инженерно-технические и специальные работы. Опись работ при наличии документации: 0,79*540*1,2*4                                                               | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 7.1-2-5                     | 10 позиций | 20  | 2 047,68  | 40 953,60           |
| 17                            | Реставрационные, реставрационно-восстановительные, консервационные работы. Смета по развернутой форме: 0,82*540*4*1,2                                          | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 7.1-1,2-7                   | 10 позиций | 20  | 2 125,44  | 42 508,80           |
| 18                            | Инженерно-технические и специальные работы. Опись работ при наличии документации: Смета по развернутой форме: 0,82*540*4*1,2                                   | РНиП 4.05.01-93<br>Таблица 7.1-1,2-9                   | 10 позиций | 20  | 2 125,44  | 42 508,80           |
| <b>Всего:</b>                 |                                                                                                                                                                |                                                        |            |     |           | <b>4 141 179,30</b> |

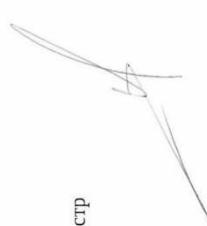
**Смета-калькуляция №11**

на проведение государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации

| № п.п. | Наименование работ                                                                                     | Обоснование РНИП 4.05.01-93 | Единица измерения | Кол-во единиц | Чел.дней | Трудозатраты (чел.дн.) |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|----------|------------------------|
| 1      | Предварительное натурное ознакомление с объектом, определение территории                               | Таблица 3.2 п.1 (2-5) (7-9) | памятник          | 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 13.10.1998г. №01-211/16-14                                      |                             |                   |               | 540      | 132024,60              |
|        | Коэффициент инфляции: Письмо Министерства Культуры РФ от 20.12.2011г. №107-01-39/10-КЧ                 |                             |                   |               | 4,00     | 528098,40              |
|        | Районный коэффициент на научно-исследовательские и проектные работы: Письмо МК РФ №673 от 18.11.1986г. |                             |                   |               | 1,075    | 567705,78              |
|        | <b>Всего:</b>                                                                                          |                             |                   |               |          | <b>567705,78</b>       |



| Объект культурного наследия регионального значения «Здание Госстраха» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)<br>(наименование стройки)                                                        |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             |                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА ПО УКРУПНЕННЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ (реализация проекта реставрации и приспособления)                                                                                                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             |                                                                            |
| на Госстрах Банковский,9. Объект культурного наследия регионального значения «Здание Госстраха» (Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Банковский, 9)<br>(наименование работ и затрат, наименование объекта) |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             |                                                                            |
| Основание                                                                                                                                                                                                       |                                    | 591981,26 тыс. руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |         |                                                             |                                                                            |
| Сметная стоимость                                                                                                                                                                                               |                                    | на II квартал 2025 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |         |                                                             |                                                                            |
| Составлен(а) в текущих ценах по состоянию на II квартал 2025 года                                                                                                                                               |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             |                                                                            |
| № пп                                                                                                                                                                                                            | Наименование объекта строительства | Обоснование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ед. изм.           | Кол-во  | Стоимость единицы по НЦС в уровне цен на II квартал 2025 г. | Стоимость всего, тыс. руб.                                                 |
| 1                                                                                                                                                                                                               | 2                                  | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4                  | 5       | 6                                                           | 7                                                                          |
| Раздел 1. Новый Раздел                                                                                                                                                                                          |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             |                                                                            |
| 1                                                                                                                                                                                                               | Административные здания на 4500 м2 | НЦС(02(2025)-01-001-03<br>(A1+(A2-A1)*(X2-X1)*(X-X1))*Мощ*К1*Кпер*К2<br>Мощ = 4802,7 (Мощность) Показатель мощности(площадь здания)<br>К1 = 1,06 (ОУ п.26) При строительстве объектов в условиях стесненной городской застройки<br>Кпер = 0,94 (НЦС 81-02-02-2025 ОУ, таб. 1) Свердловская область<br>К2 = 1,01 (НЦС 81-02-02-2025 ОУ, таб. 3) Свердловская область | 1 м2 общей площади | 4802,70 | 102,72                                                      | (102,27*(96,24-102,27)/((13500-4500)*(4802,7-4500)))*4802,7+1,06*0,94*1,01 |
| Итого по разделу 1 Новый Раздел:                                                                                                                                                                                |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             |                                                                            |
| Итого Поэ. 1                                                                                                                                                                                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             | 493 317,72                                                                 |
| Итого по разделу 1 Новый Раздел                                                                                                                                                                                 |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             | 493 317,72                                                                 |
| Итого по смете:                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             |                                                                            |
| Итого Поэ. 1                                                                                                                                                                                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             | 493 317,72                                                                 |
| НДС 20%                                                                                                                                                                                                         |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             | 98663,54                                                                   |
| ВСЕГО по смете                                                                                                                                                                                                  |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |         |                                                             | 591981,26                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="175 604 255 672"></div> <div data-bbox="263 280 343 985"> <p>ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ<br/>МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ<br/>СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ</p> </div> <div data-bbox="343 560 383 705"> <p><b>ПРИКАЗ</b></p> </div> <div data-bbox="383 280 414 985"> <p>№ <u>3427</u></p> </div> <div data-bbox="414 560 446 716"> <p>г. Екатеринбург</p> </div> <div data-bbox="470 504 502 728"> <p>О проведении аукциона</p> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>В соответствии со статьей 54 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Указом Губернатора Свердловской области от 02.11.2022 № 549-УГ «О назначении на должность А.В. Кузнецова», Положением о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденным постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП «Об утверждении Положения, структуры и предельного лимита штатной численности Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области», Порядком 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, содержащего данный объект либо данный земельный участок ненадлежащим образом, утвержденным постановлением 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, содержащего данный объект либо данный земельный участок ненадлежащим образом», на основании постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2021 по делу № А60-65738/2020 Арбитражного суда Свердловской области, представления Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 25.11.2021 № 38-01-21/4261</p> <p><b>ПРИКАЗЫВАЮ:</b></p> |
| <p>2</p> <p>1. Признать утратившим силу приказ Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 27.03.2025 № 2187 «О проведении аукциона».</p> <p>2. Провести публичные торги по продаже изытого имущества – нежилого отдельно стоящего строения с пристройми площадью 4802,7 кв. метра с кадастровым номером 66:41:0402019:37, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пер. Банковский, д. 9, являющегося объектом культурного наследия регионального (областного) значения «Здание Госстреха», в форме открытого аукциона (далее – аукцион).</p> <p>3. Государственному казенному учреждению Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» в соответствии с пунктом 12 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, содержащего данный объект либо данный земельный участок ненадлежащим образом, утвержденным постановлением 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, содержащего данный объект либо данный земельный участок ненадлежащим образом» (далее – Порядок), осуществить полномочия организатора аукциона, предусмотренные подпунктами 2–11 пункта 9 Порядка.</p> <p>4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на директора департамента по корпоративному управлению и экономическому анализу Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области И.А. Чукину.</p> | <p>Заместитель Губернатора<br/>Свердловской области – Министр</p> <p></p> <p>А.В. Кузнецов</p> <p>Алена Сергеевна Бычкова<br/>(343) 312-00-28 (доб. 434)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Российская Федерация  
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Квартал №  
Инвентарный № 9170

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

|              |                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| На здание    | Производственное химико-фармацевтическое объединение "Уралсинтез" |
| Литер        | А                                                                 |
| Район        | Ленинский                                                         |
| город (пос.) | Екатеринбург                                                      |
| улица (пер.) | переулок Банковский, д.9                                          |

Составлен по состоянию на "24" июля 2001 г.

|                   |
|-------------------|
| МП БТИ            |
| Технический архив |
| ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ    |
| Инв. № 9170       |
| _____ 199__ г.    |
| _____             |



| Date |       | Page |     | Time |        | Temperature |        | Humidity |      | Wind  |        | Rain |           | Sun  |          | Moon  |      | Clouds |           | Weather |           | Remarks |  |
|------|-------|------|-----|------|--------|-------------|--------|----------|------|-------|--------|------|-----------|------|----------|-------|------|--------|-----------|---------|-----------|---------|--|
| Day  | Month | Year | No. | Hour | Minute | Bar.        | Therm. | Rel.     | Dir. | Force | Amount | Time | Intensity | Time | Altitude | Phase | Time | Amount | Direction | State   | Direction | Amount  |  |
| 1    | 1     | 1900 | 1   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 2    | 1     | 1900 | 2   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 3    | 1     | 1900 | 3   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 4    | 1     | 1900 | 4   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 5    | 1     | 1900 | 5   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 6    | 1     | 1900 | 6   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 7    | 1     | 1900 | 7   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 8    | 1     | 1900 | 8   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 9    | 1     | 1900 | 9   | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 10   | 1     | 1900 | 10  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 11   | 1     | 1900 | 11  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 12   | 1     | 1900 | 12  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 13   | 1     | 1900 | 13  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 14   | 1     | 1900 | 14  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 15   | 1     | 1900 | 15  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 16   | 1     | 1900 | 16  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 17   | 1     | 1900 | 17  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 18   | 1     | 1900 | 18  | 12   | 00     | 30.0        | 75.0   | 65       | SE   | 10    | 0.00   | 12   | 0.00      | 12   | 0.00     | 12    | 0.00 | 0.00   | SE        | 0.00    | 0.00      | 0.00    |  |
| 19   | 1     |      |     |      |        |             |        |          |      |       |        |      |           |      |          |       |      |        |           |         |           |         |  |

[illegible][illegible]



**VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и частей здания**

Листов: 40-Технический проект  
Генеральный план

Число листов: 2  
Страниц: 18-Технический проект

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, размеры и др.) | Техническое описание (материал, конструкция, размеры и др.) | Удельный вес (кг/м³) | Площадь (м²) | Объем (м³) | Масса (кг) |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|------------|------------|
| 1     | Фундамент                             | Железобетонный, монолитный                                               | бетонный                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 2     | Стены и перегородки                   | Кирпичная 1/2 кирпича, оштукатуренная                                    | кирпичная, оштукатуренная                                   | 1800                 | 100.0        | 180.0      | 180000     |
| 3     | Перекрытия чердачные                  | Железобетонные плиты                                                     | бетонные                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 4     | Крыша                                 | Железобетонная, оштукатуренная                                           | бетонная                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 5     | Полы                                  | Бетонные, оштукатуренные                                                 | бетонные, оштукатуренные                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 6     | Двери                                 | Деревянные, оштукатуренные                                               | деревянные, оштукатуренные                                  | 1000                 | 10.0         | 10.0       | 10000      |
| 7     | Окна                                  | Окна, оштукатуренные                                                     | окна, оштукатуренные                                        | 1000                 | 10.0         | 10.0       | 10000      |
| 8     | Самонесущие и несущие конструкции     | Железобетонные, оштукатуренные                                           | бетонные, оштукатуренные                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 9     | Другие работы                         | Монтажные работы                                                         | монтажные работы                                            | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 10    | Итого                                 |                                                                          |                                                             |                      |              |            |            |

Итого: 100.0 м³, 100.0 м³, 100.0 м³, 100.0 м³

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Листов: 40-Технический проект  
Генеральный план

Число листов: 2  
Страниц: 18-Технический проект

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, размеры и др.) | Техническое описание (материал, конструкция, размеры и др.) | Удельный вес (кг/м³) | Площадь (м²) | Объем (м³) | Масса (кг) |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|------------|------------|
| 1     | Фундамент                             | Железобетонный, монолитный                                               | бетонный                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 2     | Стены и перегородки                   | Кирпичная 1/2 кирпича, оштукатуренная                                    | кирпичная, оштукатуренная                                   | 1800                 | 100.0        | 180.0      | 180000     |
| 3     | Перекрытия чердачные                  | Железобетонные плиты                                                     | бетонные                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 4     | Крыша                                 | Железобетонная, оштукатуренная                                           | бетонная                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 5     | Полы                                  | Бетонные, оштукатуренные                                                 | бетонные, оштукатуренные                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 6     | Двери                                 | Деревянные, оштукатуренные                                               | деревянные, оштукатуренные                                  | 1000                 | 10.0         | 10.0       | 10000      |
| 7     | Окна                                  | Окна, оштукатуренные                                                     | окна, оштукатуренные                                        | 1000                 | 10.0         | 10.0       | 10000      |
| 8     | Самонесущие и несущие конструкции     | Железобетонные, оштукатуренные                                           | бетонные, оштукатуренные                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 9     | Другие работы                         | Монтажные работы                                                         | монтажные работы                                            | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 10    | Итого                                 |                                                                          |                                                             |                      |              |            |            |

Итого: 100.0 м³, 100.0 м³, 100.0 м³, 100.0 м³

**VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и частей здания**

Листов: 40-Технический проект  
Генеральный план

Число листов: 2  
Страниц: 18-Технический проект

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, размеры и др.) | Техническое описание (материал, конструкция, размеры и др.) | Удельный вес (кг/м³) | Площадь (м²) | Объем (м³) | Масса (кг) |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|------------|------------|
| 1     | Фундамент                             | Железобетонный, монолитный                                               | бетонный                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 2     | Стены и перегородки                   | Кирпичная 1/2 кирпича, оштукатуренная                                    | кирпичная, оштукатуренная                                   | 1800                 | 100.0        | 180.0      | 180000     |
| 3     | Перекрытия чердачные                  | Железобетонные плиты                                                     | бетонные                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 4     | Крыша                                 | Железобетонная, оштукатуренная                                           | бетонная                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 5     | Полы                                  | Бетонные, оштукатуренные                                                 | бетонные, оштукатуренные                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 6     | Двери                                 | Деревянные, оштукатуренные                                               | деревянные, оштукатуренные                                  | 1000                 | 10.0         | 10.0       | 10000      |
| 7     | Окна                                  | Окна, оштукатуренные                                                     | окна, оштукатуренные                                        | 1000                 | 10.0         | 10.0       | 10000      |
| 8     | Самонесущие и несущие конструкции     | Железобетонные, оштукатуренные                                           | бетонные, оштукатуренные                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 9     | Другие работы                         | Монтажные работы                                                         | монтажные работы                                            | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 10    | Итого                                 |                                                                          |                                                             |                      |              |            |            |

Итого: 100.0 м³, 100.0 м³, 100.0 м³, 100.0 м³

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Листов: 40-Технический проект  
Генеральный план

Число листов: 2  
Страниц: 18-Технический проект

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, размеры и др.) | Техническое описание (материал, конструкция, размеры и др.) | Удельный вес (кг/м³) | Площадь (м²) | Объем (м³) | Масса (кг) |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|------------|------------|
| 1     | Фундамент                             | Железобетонный, монолитный                                               | бетонный                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 2     | Стены и перегородки                   | Кирпичная 1/2 кирпича, оштукатуренная                                    | кирпичная, оштукатуренная                                   | 1800                 | 100.0        | 180.0      | 180000     |
| 3     | Перекрытия чердачные                  | Железобетонные плиты                                                     | бетонные                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 4     | Крыша                                 | Железобетонная, оштукатуренная                                           | бетонная                                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 5     | Полы                                  | Бетонные, оштукатуренные                                                 | бетонные, оштукатуренные                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 6     | Двери                                 | Деревянные, оштукатуренные                                               | деревянные, оштукатуренные                                  | 1000                 | 10.0         | 10.0       | 10000      |
| 7     | Окна                                  | Окна, оштукатуренные                                                     | окна, оштукатуренные                                        | 1000                 | 10.0         | 10.0       | 10000      |
| 8     | Самонесущие и несущие конструкции     | Железобетонные, оштукатуренные                                           | бетонные, оштукатуренные                                    | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 9     | Другие работы                         | Монтажные работы                                                         | монтажные работы                                            | 2400                 | 10.0         | 24.0       | 24000      |
| 10    | Итого                                 |                                                                          |                                                             |                      |              |            |            |

Итого: 100.0 м³, 100.0 м³, 100.0 м³, 100.0 м³

[illegible][illegible][illegible][illegible]

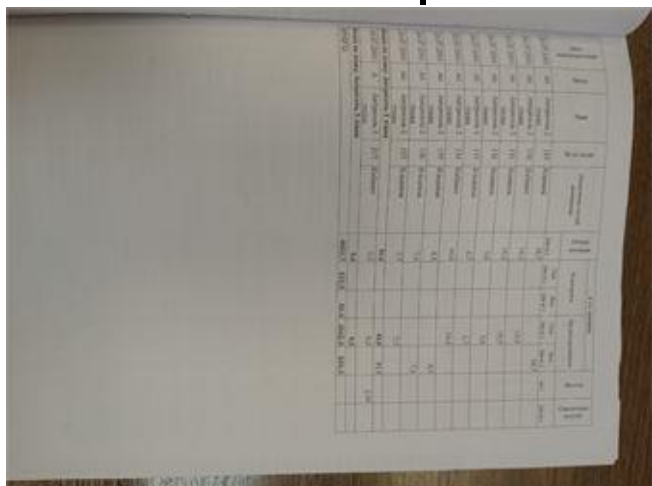


Table 1: General characteristics of the object of valuation. The table contains columns for various parameters such as location, area, and other relevant details.

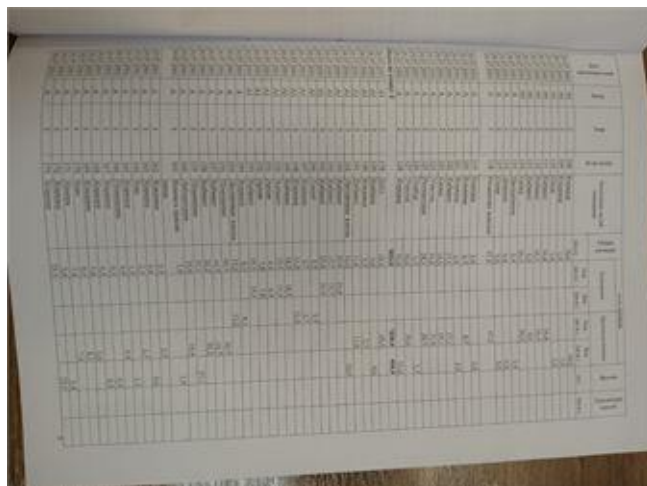


Table 2: Characteristics of the object of valuation. This table provides a detailed breakdown of the object's features, including its location, area, and other specific attributes.

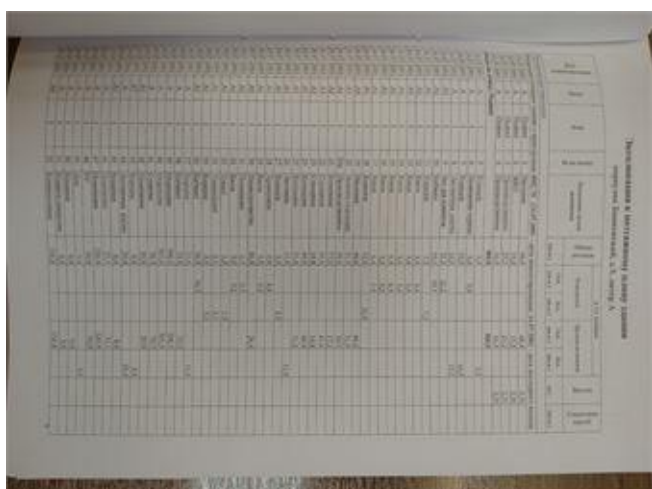


Table 3: Characteristics of the object of valuation. This table continues the detailed breakdown of the object's features, including its location, area, and other specific attributes.

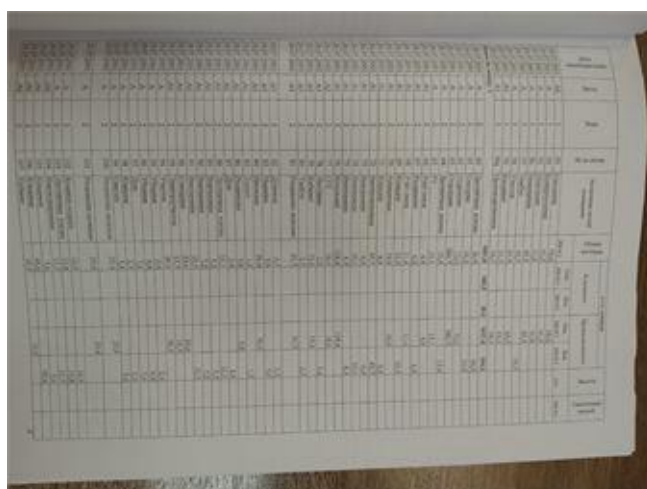


Table 4: Characteristics of the object of valuation. This table provides further details about the object's characteristics, including its location, area, and other relevant information.

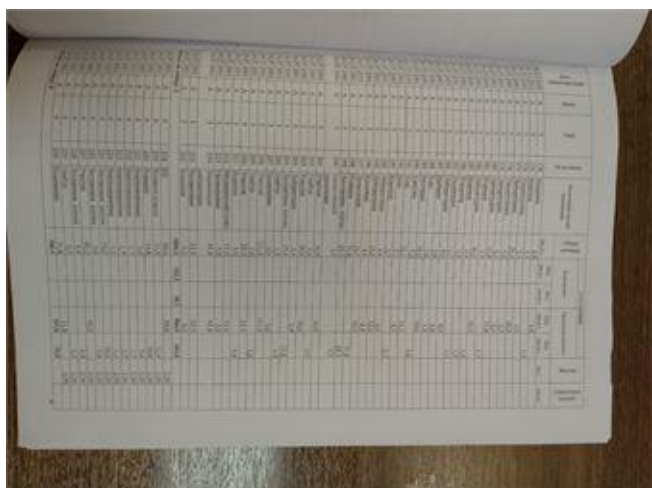
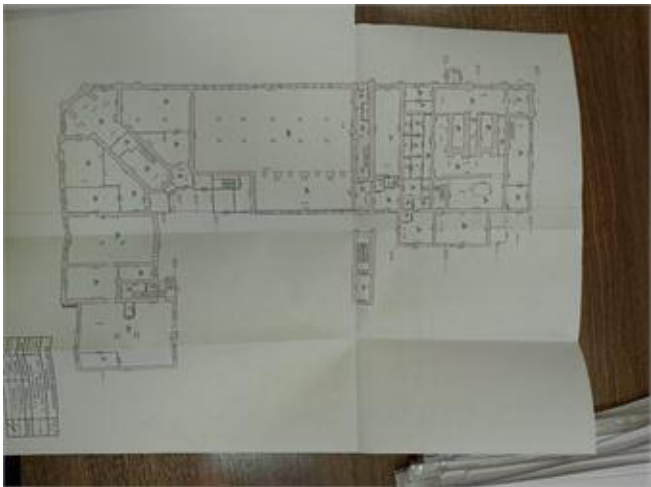
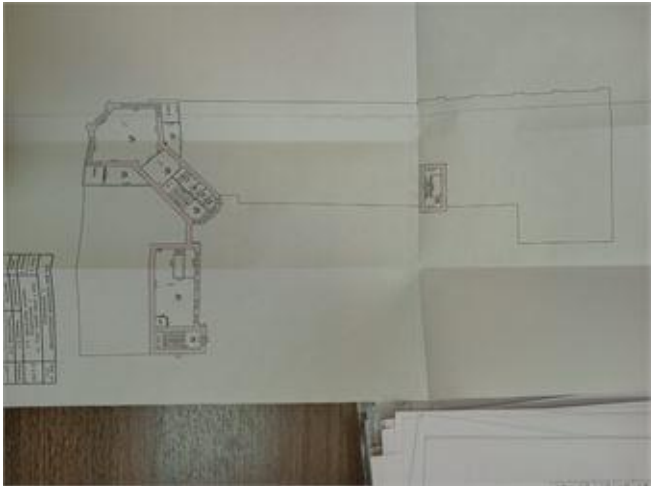
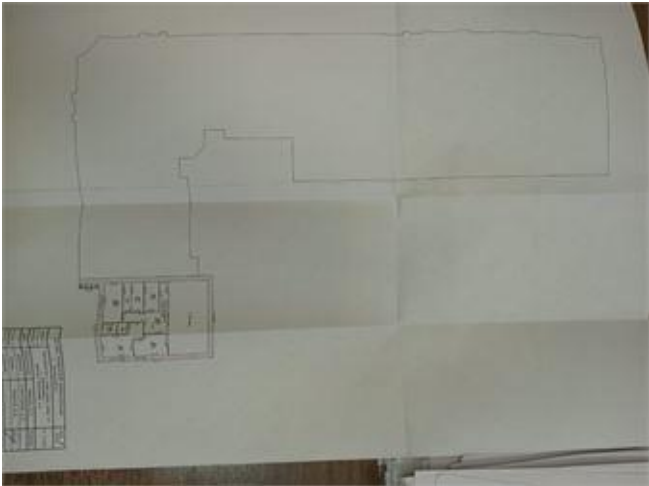


Table 5: Characteristics of the object of valuation. This table continues the detailed breakdown of the object's features, including its location, area, and other specific attributes.







IV. Общие сведения

Наименование: \_\_\_\_\_

Вид объекта: \_\_\_\_\_

Категория: \_\_\_\_\_

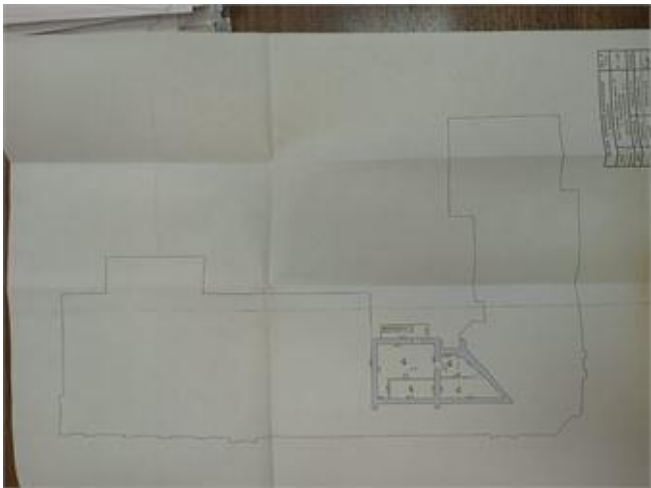
А) \_\_\_\_\_

Б) \_\_\_\_\_

В) \_\_\_\_\_

V. Описание помещений и объектов на территории объекта

| №  | Наименование  | Площадь, кв. м | Объем, куб. м | Высота, м | Глубина, м | Ширина, м | Длина, м | Площадь, кв. м | Объем, куб. м | Высота, м | Глубина, м | Ширина, м | Длина, м |
|----|---------------|----------------|---------------|-----------|------------|-----------|----------|----------------|---------------|-----------|------------|-----------|----------|
| 1  | Помещение №1  | 1000           | 1000          | 10        | 10         | 10        | 10       | 1000           | 1000          | 10        | 10         | 10        | 10       |
| 2  | Помещение №2  | 2000           | 2000          | 20        | 20         | 20        | 20       | 2000           | 2000          | 20        | 20         | 20        | 20       |
| 3  | Помещение №3  | 3000           | 3000          | 30        | 30         | 30        | 30       | 3000           | 3000          | 30        | 30         | 30        | 30       |
| 4  | Помещение №4  | 4000           | 4000          | 40        | 40         | 40        | 40       | 4000           | 4000          | 40        | 40         | 40        | 40       |
| 5  | Помещение №5  | 5000           | 5000          | 50        | 50         | 50        | 50       | 5000           | 5000          | 50        | 50         | 50        | 50       |
| 6  | Помещение №6  | 6000           | 6000          | 60        | 60         | 60        | 60       | 6000           | 6000          | 60        | 60         | 60        | 60       |
| 7  | Помещение №7  | 7000           | 7000          | 70        | 70         | 70        | 70       | 7000           | 7000          | 70        | 70         | 70        | 70       |
| 8  | Помещение №8  | 8000           | 8000          | 80        | 80         | 80        | 80       | 8000           | 8000          | 80        | 80         | 80        | 80       |
| 9  | Помещение №9  | 9000           | 9000          | 90        | 90         | 90        | 90       | 9000           | 9000          | 90        | 90         | 90        | 90       |
| 10 | Помещение №10 | 10000          | 10000         | 100       | 100        | 100       | 100      | 10000          | 10000         | 100       | 100        | 100       | 100      |





Формы

1. Расчетная таблица

2. Расчетная таблица

3. Расчетная таблица

4. Расчетная таблица

5. Расчетная таблица

6. Расчетная таблица

7. Расчетная таблица

8. Расчетная таблица

9. Расчетная таблица

10. Расчетная таблица

11. Расчетная таблица

12. Расчетная таблица

13. Расчетная таблица

14. Расчетная таблица

15. Расчетная таблица

16. Расчетная таблица

17. Расчетная таблица

18. Расчетная таблица

19. Расчетная таблица

20. Расчетная таблица

21. Расчетная таблица

22. Расчетная таблица

23. Расчетная таблица

24. Расчетная таблица

25. Расчетная таблица

26. Расчетная таблица

27. Расчетная таблица

28. Расчетная таблица

29. Расчетная таблица

30. Расчетная таблица

31. Расчетная таблица

32. Расчетная таблица

33. Расчетная таблица

34. Расчетная таблица

35. Расчетная таблица

36. Расчетная таблица

37. Расчетная таблица

38. Расчетная таблица

39. Расчетная таблица

40. Расчетная таблица

41. Расчетная таблица

42. Расчетная таблица

43. Расчетная таблица

44. Расчетная таблица

45. Расчетная таблица

46. Расчетная таблица

47. Расчетная таблица

48. Расчетная таблица

49. Расчетная таблица

50. Расчетная таблица

51. Расчетная таблица

52. Расчетная таблица

53. Расчетная таблица

54. Расчетная таблица

55. Расчетная таблица

56. Расчетная таблица

57. Расчетная таблица

58. Расчетная таблица

59. Расчетная таблица

60. Расчетная таблица

61. Расчетная таблица

62. Расчетная таблица

63. Расчетная таблица

64. Расчетная таблица

65. Расчетная таблица

66. Расчетная таблица

67. Расчетная таблица

68. Расчетная таблица

69. Расчетная таблица

70. Расчетная таблица

71. Расчетная таблица

72. Расчетная таблица

73. Расчетная таблица

74. Расчетная таблица

75. Расчетная таблица

76. Расчетная таблица

77. Расчетная таблица

78. Расчетная таблица

79. Расчетная таблица

80. Расчетная таблица

81. Расчетная таблица

82. Расчетная таблица

83. Расчетная таблица

84. Расчетная таблица

85. Расчетная таблица

86. Расчетная таблица

87. Расчетная таблица

88. Расчетная таблица

89. Расчетная таблица

90. Расчетная таблица

91. Расчетная таблица

92. Расчетная таблица

93. Расчетная таблица

94. Расчетная таблица

95. Расчетная таблица

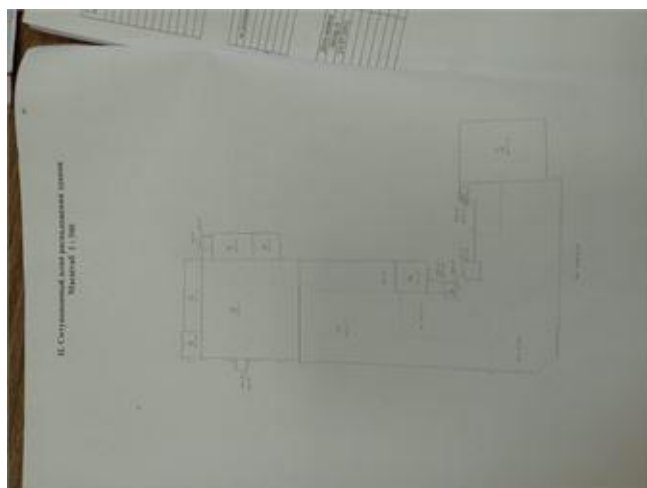
96. Расчетная таблица

97. Расчетная таблица

98. Расчетная таблица

99. Расчетная таблица

100. Расчетная таблица



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

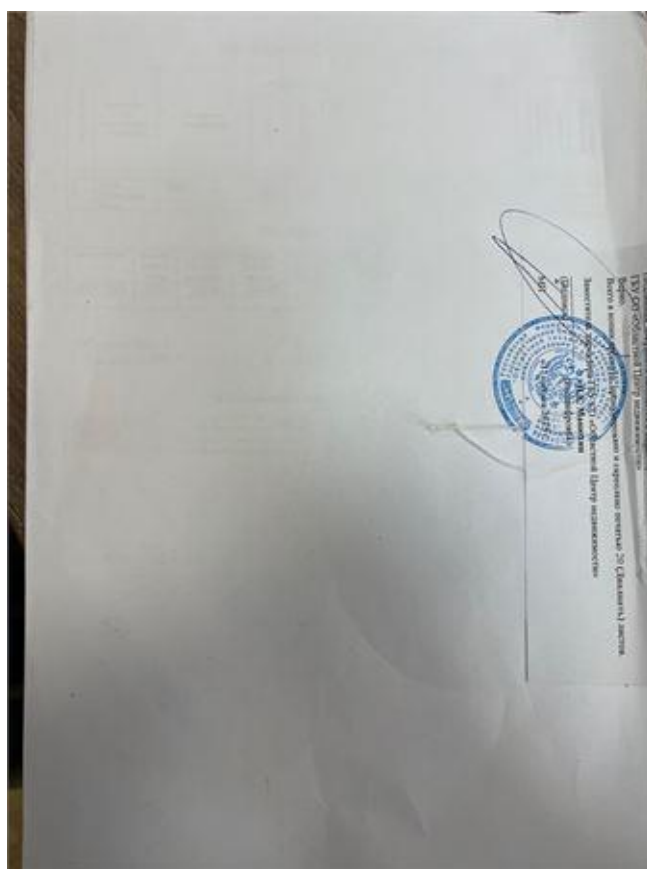
Литера А-Виды  
Группа конструктивных элементов

Гид постройки  
Вид внутренней отделки

Число этажей  
Сборная

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (отслоки, трещины, гниль и т.д.) | Удельный износ по площади | Удельный износ по объему | Удельный износ по массе | Удельный износ по стоимости | Износ (%) | Средний износ (%) |
|--------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|
| 1      | Стены и перегородки                   | Стены: 1 = 80 см                                                            | трещины                                                |                           |                          |                         |                             | 45        |                   |
| 2      | Полы                                  | Железобетонная плита                                                        | трещины                                                |                           |                          |                         |                             | 40        |                   |
| 3      | Потолки                               | Потолочная                                                                  |                                                        |                           |                          |                         |                             | 45        |                   |
| 4      | Двери                                 |                                                                             |                                                        |                           |                          |                         |                             | 45        |                   |
| 5      | Окна                                  |                                                                             |                                                        |                           |                          |                         |                             | 45        |                   |
| 6      | Системы отопления и водоснабжения     | Отсутствует                                                                 |                                                        |                           |                          |                         |                             | 45        |                   |
| 7      | Электроснабжение                      | Скрытая проводка                                                            |                                                        |                           |                          |                         |                             | 45        |                   |
| 8      | Санитарно-технические работы          | Потолочная отделка                                                          |                                                        |                           |                          |                         |                             | 45        |                   |
| 9      | Другие работы                         | Кирпичный                                                                   |                                                        |                           |                          |                         |                             | 45        |                   |
| 10     | Итого                                 |                                                                             |                                                        | 100                       | 1                        | 1                       | 1                           |           |                   |

Износ, приведенный к 100 по формуле:  $\text{Износ} = \frac{\text{Средний износ}}{100} \times 100 = 45\%$  на 24 июля 2003 г.  
Удельный износ (гр. 7)





**Приложение №3. Информация об Оценщике**





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000001-031

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Филимонову Михаилу Михайловичу**

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датильном падеже)

на основании протокола от « 14 » февраля 2017 г. № 23

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Федеральным**

(указывается полное наименование)

**государственным автономным образовательным учреждением**

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

**высшего образования «Уральский федеральный университет**

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

**имени первого Президента России Б.Н.Ельцина» (№ 031 от 25.08.2016)**

(в скобках указываются реквизиты документа об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

**О.И.Ребрин**

(расшифровка подписи)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).





**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июня 2014 г.

№497

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**ФИЛИМОНОВ МИХАИЛ МИХАЙЛОВИЧ**

Свердловская область, г. Верхняя Салда  
Паспорт 65 07 №321136 выдан Отделением УФМС России по Свердловской области  
в Верхнесалдинском районе 21.08.2008 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **28.02.2019 г.**



**А.В. Лебедев**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036776-1

« 15 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Филимонову Михаилу Михайловичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » мая 2027 г.





Россия, 125124, Москва  
3-я ул. Ямского Поля, дом 2  
ИНН 6317021441  
тел.: +7 495 637 66 45  
факс: +7 495 637 66 49  
[www.amt-insurance.com](http://www.amt-insurance.com)  
[info@amt-insurance.com](mailto:info@amt-insurance.com)

ПОЛИС/Договор № TPL-2400492-96 от «11» ноября 2024г.

| СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
|-------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| СТРАХОВЩИК                                |   | ООО «АМТ Страхование»<br>Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59<br>ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868;<br>к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645<br>Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ                             |                      |
| СТРАХОВАТЕЛЬ                              |   | Оценщик Филимонов Михаил Михайлович<br><br>(ФИО полностью)                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |
| ИНН                                       |   | 660703859560                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| СРО, членом которой является Страхователь |   | Ассоциация СРОО «СВОД»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ                        |   | Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.                                         |                      |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ                          |   | Установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда гражданской ответственности Страхователя за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования) |                      |
| ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ         |   | В соответствии с разделом 5 Правил страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)              |   | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 коп.<br><br>(цифрами и прописью)                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |
| ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ                     |   | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 коп.<br><br>(цифрами и прописью) по одному и каждому страховому случаю                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| ФРАНШИЗА                                  |   | Не применяется<br><br>(цифрами и прописью) безусловная, по каждому страховому случаю                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ                          |   | 2 720 (Две тысячи семьсот двадцать) рублей 00 коп.<br><br>(цифрами и прописью)                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужное отметить X):       |   | Последствия неуплаты страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
| Единоновременно                           | X | по «30» ноября 2024 (включительно)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| СРОК СТРАХОВАНИЯ                          |   | Дата начала                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Дата окончания       |
|                                           |   | «17» декабря 2024 г.<br>но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу                                                                                                                                                                                                                                                      | «16» декабря 2025 г. |
|                                           |   | всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ                        |   | Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Страхователем, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования                                                                                                                       |                      |
| ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |

СТРАХОВЩИК 

СТРАХОВАТЕЛЬ 

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Настоящий Полис подтверждает факт заключения договора страхования на основании Заявления на страхование и в соответствии с <b>Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «АМТ Страхование» от 25.04.2024</b> (именуемые в настоящем Полисе – Правила страхования, размещены на официальном сайте Страховщика <a href="http://www.amt-insurance.com">www.amt-insurance.com</a>). Заявление на страхование и Правила страхования являются неотъемлемыми частями настоящего Полиса. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, Стороны руководствуются Правилами. Положения настоящего Полиса являются приоритетными перед положениями Правил.</p> <p>2. Заключая договор страхования (принимая настоящий Полис) и уплачивая первый страховой взнос, Страхователь подтверждает, что Полис и Правила им получены, Правила доведены до его сведения, с условиями, содержащимися в настоящем Полисе и в Правилах, он ознакомлен и согласен.</p> <p>3. Страховая выплата производится в денежной форме, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию Сторон.</p> <p>4. При наступлении события, которое может повлечь страховую выплату, Страхователь обязан совершить действия и представить Страховщику документы, предусмотренные разделами 11, 12 Правил страхования.</p> <p>5. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение), в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» с целью включения их в клиентскую базу данных Страховщика, для информационных рассылок маркетинговых и рекламных акций и телефонных опросов. Подписывая настоящий Полис, Страхователь выражает свое согласие на получение рекламы о новых продуктах и акциях Страховщика по телефону и /или электронной почте. Настоящее согласие на указанные выше действия дано на срок действия Полиса и период хранения данных по Полисам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем по его письменному заявлению.</p> <p>6. Настоящий Полис вступает в силу с <b>«17» декабря 2024г.</b>, но в любом случае не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого страхового взноса при уплате в рассрочку).</p> <p>7. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия договора страхования.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25.04.2024г.;</p> <p>2. Заявление на страхование.</p>                                                                                                                                                                                                         |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Гилева Ольга Юрьевна</p> <p>Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург</p> <p>ФИО, должность/представитель по доверенности</p> <p>Доверенность №2/н от 16.02.2024г.</p> <p></p> <p>(подпись, печать (при наличии))</p> |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>С полным текстом Правил страхования ответственности оценщиков ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил</p> <p>Оценщик Филимонов Михаил Михайлович</p> <p>ФИО</p> <p></p> <p>(подпись)</p>                             |

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 63/1702/1441
тел.: +7 495 637 66 43
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-consalting.com
info@amt-consalting.com



ПОЛИС/Договор № ТРЛ-2500279-96 от «25» апреля 2025г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Table with 2 main columns: Field (e.g., Страховщик, Страхователь, Объект страхования) and Value (e.g., ООО «АМТ Страхование», ООО «Метрикс Консалт», 620000, г. Екатеринбург).

СРОК СТРАХОВАНИЯ
Дата окончания «26» мая 2026 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ
Дата начала «27» мая 2025 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ
Дата окончания «26» мая 2026 г.

Form with sections: ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ, ПРИЛОЖЕНИЯ, СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ. Includes checkboxes for document review and compliance with rules.

СРОК СТРАХОВАНИЯ
Дата окончания «26» мая 2026 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ
Дата окончания «26» мая 2026 г.