

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №01-26

21 ЯНВАРЯ 2026 ГОДА

«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» Д.У. ЗПИФ
НЕДВИЖИМОСТИ «СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ»
АДРЕС: 620041, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. ТРАМВАЙНЫЙ, Д. 15, ОФ.105

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: 620078, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. БИБЛИОТЕЧНАЯ, Д.29А, ОФ. 26.

ЕКАТЕРИНБУРГ 2026

Содержание	
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку и основные сведения по оценочной задаче	4
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (исполнителе оценки).....	5
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	16
3.2 Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Обзор основных тенденций в сегменте и ценообразующих факторов.....	20
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
4.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки (нежилого помещения) с позиции сравнительного подхода.....	26
4.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки (парковочного места) с позиции сравнительного подхода.....	32
4.3. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки	34
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	34
5.1. Итоговая стоимость объекта оценки	34
5.2. Ограничительные условия и сделанные допущения.....	35
5.3. Подписи оценщика	35
6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	36
6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	36

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии (сканы) материалов, документов и источников информации, предоставленных заказчиком.

Приложение 2. Копии (сканы) внешних источников информации, которые могут быть недоступны или ограничены в открытом доступе.

Общество с ограниченной ответственностью

«Консалтинг и Оценка»

620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д. 29А, оф. 26. Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru

Исх. 01-26 от «21» января 2026 г.

[Об определении рыночной стоимости
недвижимости]

Генеральному директору ЗАО «Управляющая
компания» г-ну Мещеру А.А.

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением №01-26 от 14.01.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г. специализисты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости 2-х объектов недвижимости составляющих часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения», находящегося под управлением ЗАО «Управляющая компания».

Дата проведения оценки – 20.01.2026 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения», а также совершения сделок с этим имуществом.

Расчет стоимости выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ с изменениями; Федеральных стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, ФСО N 7; стандартов оценки СРОО «СВОД».

В результате произведенных расчетов и анализа рыночных цен на аналогичные оцениваемые объекты мы пришли к выводу:

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки на дату оценки составляет округленно:

21 852 000 (Двадцать один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи) руб.
без учета НДС (22%):

17 911 475 (Семнадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч четыреста семьдесят пять) руб.

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 326.3 кв.м., по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6. Кадастровый номер 66:41:0502093:685	326,3	21 040 000	17 245 902
Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744.	19,8	812 000	665 574
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		21 852 000	17 911 475

Готовы работать для Вас и в дальнейшем.

Генеральный директор



С.П. Щербинин

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ООО «Консалтинг и Оценка» и работающие в ней специалисты-оценщики в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» и другими нормативными актами России правомочны оказывать услуги по оценке различных видов имущества, выступают в качестве независимого оценщика и имеют все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Таблица 1.1

Объект оценки	– Нежилое помещение, общая площадь 326.3 кв.м., по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6. Кадастровый номер 66:41:0502093:685 – Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744
Состав объекта оценки	Тот же, что и в объекте оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Нежилая (нежилое помещение офисного назначения, парковочное место,) Подробное описание дано в разделе 2 Отчета
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оценка производится исходя из права собственности на объект оценки без ограничений и обременений
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для целей приобретения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения» (далее – Фонд), расчета стоимости чистых активов Фонда, а также совершения сделок купли-продажи этого имущества. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, исходя из рыночных предпосылок в типичных условиях, в том числе без учета НДС в размере 22 процентов. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество.
Дата оценки (дата определения стоимости)	20.01.2026 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №01-26 от 14.01.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	21.01.2026 г. №01-26
Дата осмотра	Осмотр произведен 20.01.2026 г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дней с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Дополнительного соглашения №01-26 от 14.01.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Текущее использование объекта	По назначению
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	– Копии (сканы) материалов, документов и источников информации, предоставленных заказчиком (Приложение 1). Перечень документов представлен в п.6.1

Ограничения и допущения	– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. – Обременения на объект оценки по сведениям, предоставленным Заказчиком, отсутствуют, в результате чего в отчете рассматривается полное право собственности. – Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации. – Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов. – Дестабилизирующие факторы, связанные с санкциями и проявляющиеся на рынке недвижимости, для целей данной оценки не оцениваются и не учитываются.
Форма отчета и ограничения на его использование	Отчет передается заказчику в письменной форме (1 экземпляр). Отчет не может использоваться для иных, не указанных в Задании на оценку целей, а также не подлежит распространению и публикации, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ)

Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания» – Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Семейные сбережения» ИНН 6659013965. ОГРН 1026602948404, дата присвоения 05.03.2003 г. Место нахождения: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105
Сведения об Исполнителе оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Оценка». ИНН 6670337748, КПП 667001001 ОГРН 1116670012986, дата присвоения 05.05.2011.
Местонахождение Исполнителя оценки и оценщиков	Место нахождения: 620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26. Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru Генеральный директор – Щербинин Сергей Петрович, тел. 8-912-24-96-562
Сведения о специалистах-оценщиках и квалификации рабочей группы Исполнителя, информация о привлекаемых организациях и специалистах.	Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Квалификационные аттестаты по всем направлениям оценочной деятельности, в т.ч. по направлению «Оценка недвижимости» №039338-1 от 19.06.2024; Трудовой договор №1 от 05.05.2011 заключен с ООО «Консалтинг и Оценка». Общий стаж в области оценки более 27 лет.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Щербинин С.П. – член СРОО СВОД, номер в реестре №1057 от 24.12.19. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СВОД) расположена по адресу, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	Щербинин С.П. – Договор обязательного страхования ответственности оценщика №Д-56650010-5.0-2-000126-25 ПАО СК "Росгосстрах". Страховая сумма - 30 000 000 руб. Период страхования с 03.04.2025 по 02.04.2026. ООО «Консалтинг и оценка» имеет Договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 1325 PL 0144 на сумму 5 000 000 рублей. Период страхования с 25.09.2025 по 24.09.2026.
Иные привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты	Иные организации и отраслевые специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
7. Специальный федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СВОД).

Перечисленные федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила СВОД обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Данный раздел содержит описание подходов к оценке объекта оценки, выбор подходов и методов, которые необходимо применить, а также дается обоснование отказа от подходов, которые в данной оценочной работе, по мнению оценщика, использовать невозможно или нецелесообразно. В результате определяется общая последовательность определения стоимости объекта оценки и решения поставленной оценочной задачи.

Сбор общих данных и их анализ:

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. В соответствии со Стандартами оценки оценщик произвел сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки: Такой анализ позволяет делать объективные «рыночные» обоснования, применяемые затем практически во всех методах оценки. Из этого анализа обосновывается применение подходов и методов, используемых в данной оценочной работе, определяются объекты-аналоги, получаются ценовые показатели, выявляются тенденции и строятся прогнозы. Обзор рынка производится по текущему состоянию.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. В соответствии с ФСО V п. 1, при проведении оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке: сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке, с обоснованием применяемых в данной оценке. Далее представлен развернутый анализ подходов и обоснование их применимости к данной оценочной задаче.

Для оценки объектов из существующих трёх подходов оценки используется только один – сравнительный. Ниже приводится обоснование данного решения.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Иными словами, затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Обоснование отказа от затратного подхода.

Исходя из вышеизложенного, затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальную смету затрат на покупку земельного участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, получить или составить не представляется возможным. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемых объектов (парковочное место, нежилое помещение офисного назначения) приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данной работы.

Сравнительный подход совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При использовании сравнительного подхода анализировался рынок недвижимости г. Екатеринбурга, проводились консультации с риелторами агентств недвижимости.

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

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости давать доход от ее эксплуатации. Для этого предполагается, что объект оценки приобретается как источник прибыли от сдачи его в аренду. При этом учитывается только полезная, пригодная к коммерческому использованию, площадь.

Обоснование отказа от доходного подхода.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости давать доход от ее эксплуатации. Для этого предполагается, что объект оценки приобретается как источник прибыли от сдачи его в аренду. Несмотря на существующий относительно развитый рынок аренды офисных помещений и паркингов, он продолжает в основном оставаться неофициальным. Договоры аренды, как правило, не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использование не имеющей документального подтверждения и обоснования информации противоречит законодательным нормам оценки. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению оценщика, единственно возможным подходом (из трёх существующих) к оценке нежилого помещения офисного назначения и парковочного места можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспе-

чения даёт наиболее объективные результаты. Сравнительный подход (сравнительный анализ рыночных продаж) подразумевает, что покупатель не заплатит за выставленный на продажу объект большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. В основе данного метода лежит анализ рынка нежилой недвижимости офисного назначения и рынка паркингов и проведение исследования рынка продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым.

Составление отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой:

- 1) Нежилое помещение, общая площадь 326.3 кв.м., по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6. Кадастровый номер 66:41:0502093:685.
- 2) Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744.

Правовой статус объекта оценки

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (приложение 1) . оцениваемое нежилое помещение и парковочное место принадлежит закрытому паевому инвестиционному фонду. Для целей данной оценки объект оценки оценивается на праве собственности, без каких-либо ограничений или обременений.

Перечень правоустанавливающих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2025 г. (на нежилое помещение по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2025 г. (на машино-место, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44).

Характеристики объекта оценки

Характеристики объектов оценки представлены в таблицах 2.1, 2.2 на основании осмотра, фотографий, технической документации и сведений, предоставленных Заказчиком (Приложение №1).

Объекты оценки территориально расположены по адресу г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6. Этот дом относится к Чкаловскому административному району г. Екатеринбурга, к микрорайону «Уктус». По классификации РИЦ УПН микрорайон «Уктус» - 2-й ценовой пояс.

Схема месторасположения домов, в которых расположены оцениваемые объекты, приведены на рисунке 2.1.

Схемы местоположения оцениваемого объекта недвижимости

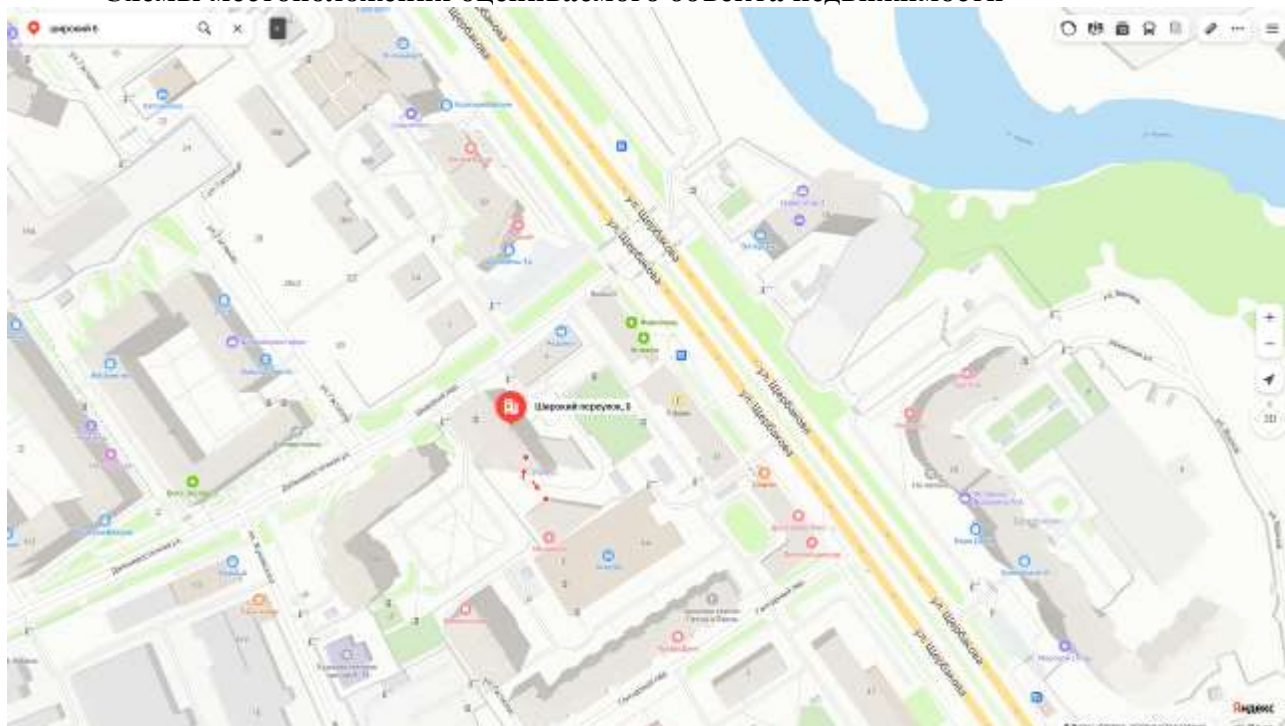


Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6

Таблица 2.1.

Объект оценки	Нежилое помещение
Адрес объекта	г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6
Район (административный/территориальный)	Чкаловский, мкр-н Уктус, 2-й ценовой пояс
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 326,3 кв. м
Высота потолков, м.	4
Состояние помещения, уровень отделки	Материал стен: бетонные блоки – монолит Материал перекрытий: бетонные блоки - монолит Окна: пластиковые Пол: бетонные блоки - монолит Потолок: без отделки
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных объектов /экспертное время экспозиции объекта, мес.	12
Ликвидность объекта	Средняя
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2020 г. (по данным Заказчика).
Количество этажей/этаж	25/-1
Материал стен	Бетонные блоки - монолит
Отделка фасада, состояние	Штукатурка, хорошее
Состояние подъезда	Хорошее.
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.

Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	ТЦ Глобус, аквапарк Лимпопо, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Ул. Щербакова
Транспортная доступность	Общественный транспорт: троллейбусы, автобусы, маршрутные такси по ул. Щербакова, остановка «Гончарный переулок», станция метро «Ботаническая». Подъездные пути со стороны переулка Широкого
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро «Ботаническая» (25 минут пешком)
Престижность района	Средняя
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Есть Есть Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 1-22)



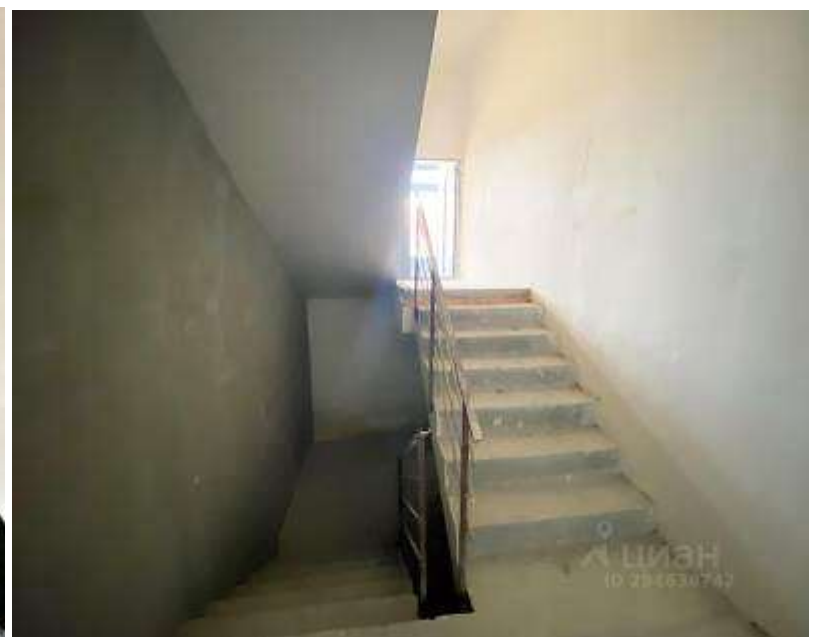






Фото 1-22. Общий вид, внутренний интерьер оцениваемых помещений.

Таблица 2.2.

Объект оценки	Парковочное место
Адрес объекта	г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6
Район (административный/территориальный)	Чкаловский, мкр-н Уктус, 2-й ценовой пояс
<i>Описание объекта оценки</i>	
Высота потолков, м.	4
Площадь, кв.м.	19,8
Состояние	Хорошее
Ликвидность объекта	Средняя
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Отсутствует
Гор. водоснабжение	Отсутствует
Канализационная сеть	Отсутствует
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2020 г. (по данным Заказчика).

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 23-26)





Фото 23-26. Помещения паркинга

Анализ наилучшего использования

В соответствии со стандартами оценки, 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.

По совокупности характеристик оцениваемое нежилое помещение может рассматриваться как коммерческая недвижимость в сегменте торгово-офисной недвижимости, в том числе помещений свободного назначения.

Ввиду фактической и юридической невозможности, а также очевидной нецелесообразности использовать объекты оценки иначе как нежилое помещение торгово-офисного назначения или, соответственно, паркинг, подробный анализ наилучшего использования проводить не целесообразно.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Обзор произведен по данным из открытых источников информации Интернет-ресурсов: официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru>), официальный сайт Минэкономразвития (economy.gov.ru), сайт Экономической экспертной Группы (www.eeg.ru).

По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г.¹

Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.²



Рисунок 3.1 - Темпы роста/падение ВВП³

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/4b4b37e79b65a6a49631c42f39e327e2/2025_12_03.pdf

² https://www.economy.gov.ru/material/file/download/4b4b37e79b65a6a49631c42f39e327e2/2025_12_03.pdf

³ <https://ru.investing.com/economic-calendar/russian-monthly-gdp-407>

Объемы строительных работ в октябре увеличились на +2,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил +3,0% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г. По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

Рост грузооборота транспорта в октябре составил +2,7% г/г после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на железнодорожном транспорте до +4,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила -0,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,7% г/г.

Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объем достиг 26,3 трлн руб.

При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась обрабатывающая промышленность, где их прирост оставался двузначным – +19,5% г/г после +21,7% г/г кварталом ранее (доля свыше 24% в общем объеме инвестиций).

Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. Наиболее высокие темпы роста среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (рост в 3,3 раза после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+42,6% г/г после +41,0% г/г), в химической промышленности (+28,8% г/г после +33,6% г/г), в пищевой промышленности (+24,1% г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+22,8% г/г после +27,3% г/г) и др.

Среди непроектных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в финансовой деятельности (+4,4% г/г после -10,9% г/г), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (+4,5% г/г после +19,3% г/г), туризме (+3,3% г/г после -5,7% г/г), здравоохранении (+1,2% г/г после +12,5% г/г).

На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы.

Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 ме-

сяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г.⁴

В ноябре 2025 года, по данным Росстата, на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,42% м/м (октябрь 2025 года: 0,50% м/м), с поправкой на сезонность замедление до 0,05% м/м SA.⁵

Совет директоров Банка России 24 октября 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 16,50% годовых. Устойчивые показатели текущего роста цен значимо не изменились и остаются выше 4% в пересчете на год. Экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста. В последние месяцы активизировался рост кредитования. Высокими остаются инфляционные ожидания.

Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели. В базовом сценарии это в том числе предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 13,0–15,0% годовых в 2026 году и означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–5,0% в 2026 году. Повышение прогноза на 2026 год связано с действием разовых проинфляционных факторов. Устойчивая инфляция достигнет 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 3к25 текущий рост цен с поправкой на сезонность увеличился до 6,4% в пересчете на год после 4,4% в 2к25. Аналогичный показатель базовой инфляции составил 4,3% после 4,4% в предыдущем квартале. Большинство устойчивых показателей инфляции находится в диапазоне 4–6% в пересчете на год. Годовая инфляция, по оценке на 20 октября, составила 8,2% и по итогам 2025 года ожидается в диапазоне 6,5–7,0%.

На повышение текущих темпов роста цен значимо повлияли разовые факторы. Среди них рост стоимости моторного топлива и более быстрое удорожание плодоовощной продукции, чем обычно в осенние месяцы. Ценовая динамика остается неоднородной по компонентам потребительской корзины.

Инфляционные ожидания сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.⁶

Выводы:

- Темп роста ВВП с начала 2025 года составил 1,6 %.
- Инфляция по оценке на октябрь 2025 года составила 8,2 %.

Указанные экономические и политические факторы носят системный характер, влияющий в целом на экономику страны и, в частности на регион расположения объекта оценки. Влияние этих факторов и тенденций непосредственно на рынок недвижимости и оцениваемых объектов не выявлено.

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – мае 2025 года⁷.

В январе – октябре 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 97,7% к уровню января – октября 2024 года. По видам деятельности индексы производства в январе – октябре 2025 года к уровню января – октября 2024 года составили: обрабатывающие производства – 98,8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,9%, добыча полезных ископаемых – 94,3%.

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/4b4b37e79b65a6a49631c42f39e327e2/2025_12_03.pdf

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/fe7cf2ca15acddf423c480dc15381fad/O_tekuchey_tsenovoy_situatsii_10_dekabrya_2025_goda.pdf

⁶ <https://cbr.ru/press/keypr/>

⁷ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/10372/>

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 3,9 раза к уровню января – октября 2024 года, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 32,8%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 30,3%, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, – на 22,6%, химических веществ и химических продуктов – на 19,5%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 89,4% к уровню января – октября 2024 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – октябре 2025 года составил 3565,7 млрд. рублей, или 101,7% к уровню января – октября 2024 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 3048,7 млрд. рублей, или 101,7% к уровню января – октября 2024 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 271,5 млрд. рублей, или 110,5%, добыча полезных ископаемых – 143,3 млрд. рублей, или 94,2%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – октябре 2025 составил 527,1 млрд. рублей, или 108,6% к уровню января – октября 2024 года в сопоставимых ценах.

По данным Свердловскстата, в январе – октябре 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2679,2 тыс. кв. метров, или 103% к уровню января – октября 2024 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1578,5 тыс. кв. метров введенного жилья (58,9% от общего объема введенного жилья), или 101,3% к уровню января – октября 2024 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2025 года составил 6338,7 млн. тонно-км, или 89,2% к уровню января – октября 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2025 года перевезено 28,4 млн. тонн грузов, или 92,6% к уровню января – октября 2024 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – октябре 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 1453,4 млрд. рублей, или 100,4% к уровню января – октября 2024 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 654,6 млрд. рублей, или 100% к уровню января – октября 2024 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров 798,8 млрд. рублей, или 100,7%.

Оборот общественного питания в январе – октябре 2025 года сложился в сумме 124,5 млрд. рублей, что составляет 115,9% к уровню января – октября 2024 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 ноября 2025 года составила 8431 человек (на 1 ноября 2024 года – 8477 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 ноября 2025 года составил 0,40%, что соответствует аналогичному показателю на 1 ноября 2024 года (0,40%).

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – сентябре 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 354,1 млрд. рублей, или 79,7% к уровню января – сентября 2024 года.⁸

⁸ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/10372/>

Вывод: По данным Свердловскстата, в январе – октябре 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2679,2 тыс. кв. метров, или 103% к уровню января – октября 2024 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1578,5 тыс. кв. метров введенного жилья (73,2% от общего объема введенного жилья), или 101,3% к уровню января – октября 2024 года.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

Оцениваемые объекты, исходя из их назначения, можно разбить на две группы:

- 1) нежилое помещение торгово-офисного или свободного назначения
- 2) нежилая недвижимость, предназначенная для хранения автомобилей (паркинг).

Соответственно, в данном отчете приводится обзор рынка по указанным выше сегментам рынка недвижимости.

Обзор рынка проведен на базе аналитических материалов Уральской Палаты недвижимости (УПН) – www.upn.ru.

По методике УПН, г. Екатеринбург разбит на несколько ценовых поясов, состав которых приведен в таблице 3.2.

Таблица 3.2.

Состав ценовых поясов, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни
4 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

Что касается рынка офисной недвижимости, то выделяются следующие факторы, влияющие на ценообразование:

- 1) местоположение объекта (в соответствии с представленными выше ценовыми поясами);
- 2) наличие и уровень развития окружающей инфраструктуры;
- 3) транспортная доступность на общественном и частном транспорте;
- 4) год постройки/реконструкции здания, этажность, материал стен и перекрытий;
- 5) наличие отдельного входа;
- 6) наличие и уровень качества внутренней отделки;
- 7) наличие выхода на «красную линию».

На рынке гаражной недвижимости и парковочных мест цена объекта зависит от следующих факторов:

- 1) местоположение объекта (в соответствии с представленными выше ценовыми поясами);
- 2) тип объекта (капитальный гараж, паркинг, металлический гараж).

Оцениваемые объекты, согласно классификации УПН, имеют следующие характеристики:

Объект	Местоположение
Нежилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6	Уктус (2 пояс)
Парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6	Уктус (2 пояс)

Обзор рынка офисной недвижимости.

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 100 000 руб. за 1 кв.м, от 100 000 до 171 400 руб. за 1 кв.м и свыше 171 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

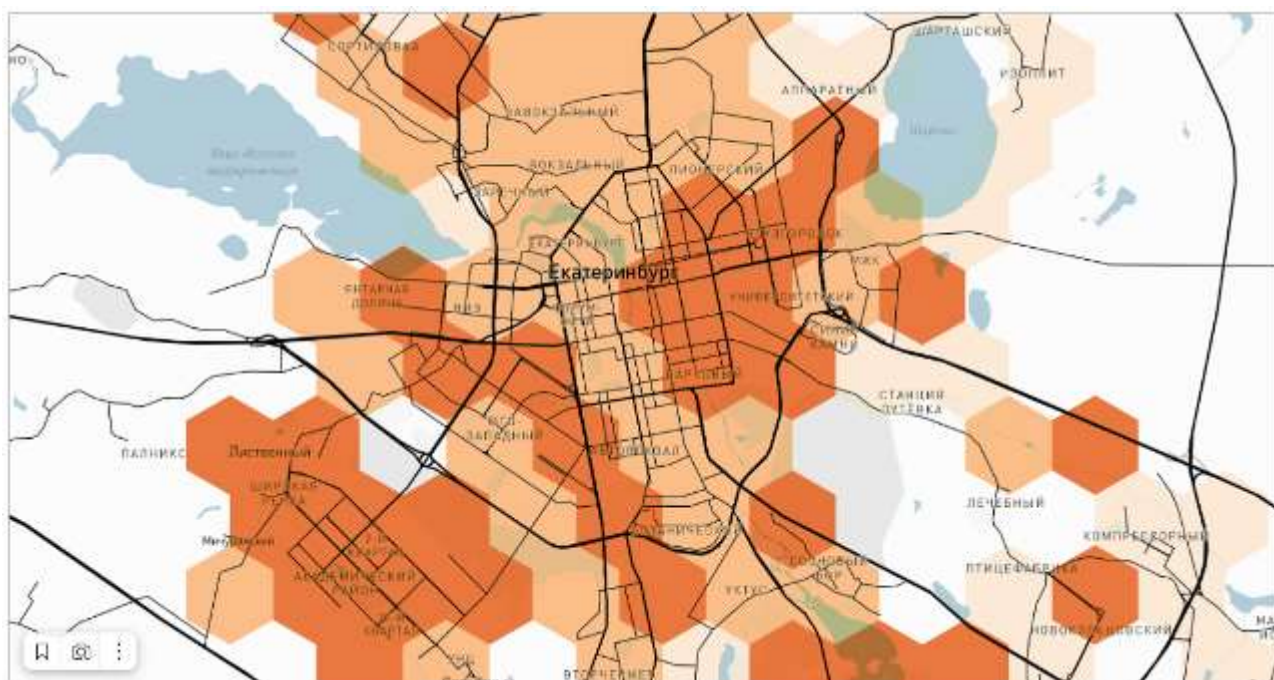


Рис. 3.2 - Тепловая карта цен предложений⁹

В таблице 3.3 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилкой недвижимости Екатеринбурга в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 25 000 до 310 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 210 900 руб., а среднее 198 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 30 000 руб. до 319 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 170 300 руб., среднее значение предложений 172 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Екатеринбурга составил от 16 000 руб. до 300 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 193 100 руб., а среднее значение находится на уровне 178 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

⁹ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.10/>

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 11 100 руб., максимальной 128 600 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 69 200 руб., а средняя цена предложения 67 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Таблица 3.3

Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м.¹⁰

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	25 000	149 200	210 900	198 600	250 100	310 000
Офисные	30 000	114 600	170 300	172 800	222 800	319 400
ПСН	16 000	112 900	193 100	178 100	250 000	300 500
Промышленные/складские	11 100	45 100	69 200	67 400	94 000	128 600

В таблице 3.4 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Екатеринбурга зафиксирован в Академическом районе, медиана составила 250 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 141 900 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Екатеринбурга лидирует Академический район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составила 250 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 83 800 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 250 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Октябрьском районе, медиана находится на уровне 114 500 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Чкаловском районе, медиана цены предложения на уровне 75 600 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 61 000 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Октябрьском районе города.

Таблица 3.4

Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м.¹¹

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Промышленные/складские
Академический	250 000	250 000	224 300	-
Верх-Исетский	205 700	160 000	170 300	-
Железнодорожный	141 900	83 800	131 200	-
Кировский	240 500	116 700	186 500	70 500
Ленинский	195 700	165 600	250 000	-
Октябрьский	222 100	176 300	114 500	61 000
Орджоникидзевский	201 900	155 000	155 000	61 500
Центр	162 600	178 400	177 900	-
Чкаловский	193 000	135 300	207 200	75 600

На рисунке 3.3 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Екатеринбурга за прошедшие месяцы.

¹⁰ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.10/>

¹¹ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.10/>

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 193 100 до 210 900 руб./кв.м, с усредненным значением 202 028 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 170 000 до 173 800 руб./кв.м, со средним уровнем 171 528 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 153 800 до 193 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 179 114 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 68 700 до 74 300 руб./кв.м, со средней величиной 70 885 руб./кв.м.

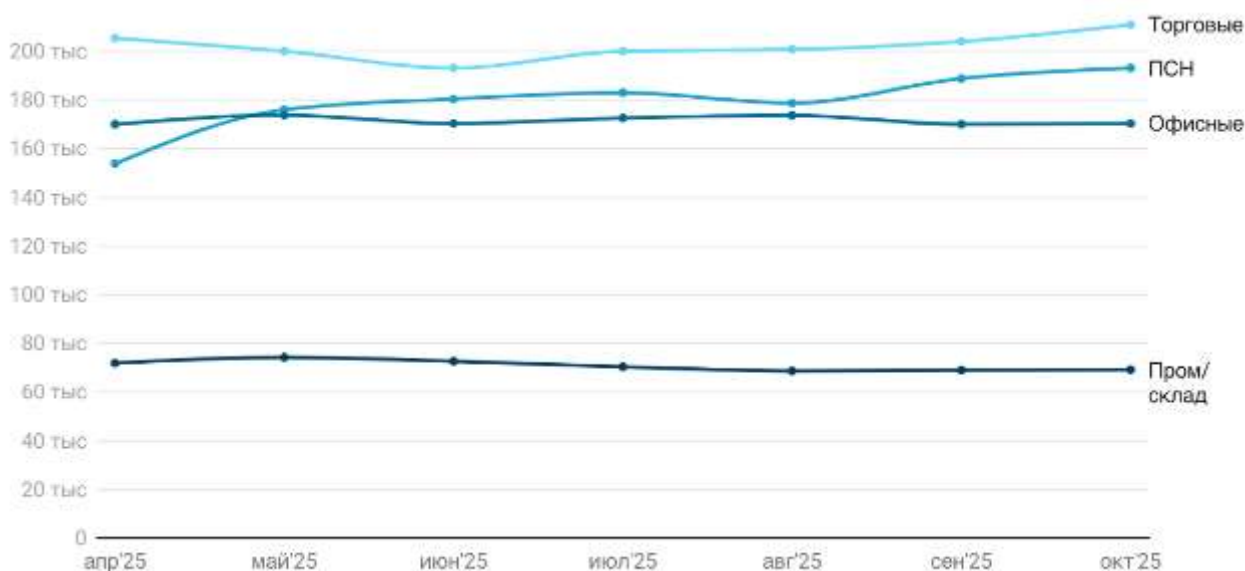


Рисунок 3.3 - Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м.¹²

На рисунке 3.4 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 120 000 - 140 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 60 000 - 80 000, помещения свободного назначения в диапазоне 80 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 20 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

¹² <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.10/>



Рисунок 3.4 - Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %¹³

Выводы:

- Медиана цен предложений на офисные помещения в Чкаловском районе составляет 135 300 руб./кв.м.;
- Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 170 000 до 173 800 руб./кв.м, со средним уровнем 171 528 руб./кв.м.

Обзор рынка гаражной недвижимости и парковочных мест

Анализ рынка гаражной недвижимости и парковочных мест сделан оценщиком на базе информационных материалов Риэлтерского информационного центра Уральской палаты недвижимости (РИЦ УПН), официального сайта УПН (www.upn.ru) и иных источников, указанных далее.

В последние годы проблема парковки автомобилей становится все более острой как для России в целом, так и для города Екатеринбурга в особенности, как «города-миллионника».

В Екатеринбурге, по подсчетам ГИБДД, насчитывается более 446 тысяч машин.

Спрос, а, следовательно, и цена, на паркинги среди екатеринбуржцев зависят напрямую от степени близости к жилью и удобства расположения.

Среди крытых паркингов сейчас на рынке Екатеринбурга представлены наземные одноуровневые гаражи, многоуровневые гаражи и паркинги в отдельных зданиях и входящие в состав жилых домов.

Тенденцию ограниченного предложения паркингов в условиях растущего спроса на них можно наблюдать по базе предложений, размещенных на сайте Уральской Палаты Недвижимости (www.upn.ru).

На дату оценки, в г. Екатеринбурге на продажу выставлено всего 49 объектов гаражной недвижимости. Из них – 47 объектов – современные паркинги (подземные и наземные).

Наибольший дефицит предложений наблюдается в «спальных районах» города с большим количеством многоэтажных жилых домов (Ботанический, Вокзальный и т.п.) – см. табл. 3.5. В центре, напротив, наибольшее количество предложений (при том, что Центр остается наиболее загруженным по количеству автомобилей районом).

¹³ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.10/>

Таблица 3.5

Распределение предложений по продаже паркингов по районам Екатеринбурга

Район	Кол-во предложений	Цены (минимум, максимум), руб. за парковочное место
Автовокзал	4	2 100 000 – 7 990 000
Академический	2	700 000 – 2 700 000
Ботанический	2	1 300 000 – 2 650 000
ВИЗ	1	2 200 000
Вокзальный	1	5 000 000
Втузгородок	1	1 850 000
Синие Камни	1	550 000
ЖБИ	-	-
Заречный	-	-
Кольцово	-	-
С. Сортировка	-	-
Н. Сортировка	-	-
Компрессорный	-	-
Парковый	-	-
Пионерский	2	700 000 – 780 000
Уктус	1	950 000
Уралмаш	1	1 800 000
Химмаш	-	-
Центр	4	6 000 000 – 17 300 000
Чермет	-	-
Шарташ	-	-
Шарташский рынок	-	-
Широкая речка	1	1 250 000
Эльмаш	1	1 500 000
Юго-Западный	2	580 000 – 4 500 000

Как видно из таблицы 3.5, стоимость паркингов в столице Урала может колебаться от 550 до 17 300 тысяч рублей. Наибольшие цены, как правило, свойственны объектам большой площади (на 2 и более машиномест).

На цены влияют такие факторы, как удаленность от жилого массива, наличие или отсутствие удобных подъездных путей и охраны, наличие правоустанавливающих документов на сам объект и земельный участок под ним, а также наличие дополнительных сооружений: смотровых и овощных ям.

В соответствии с Генеральным планом развития г. Екатеринбурга до 2025 г. (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 N 60/1), предполагаются следующие способы хранения легкового автотранспорта и мотоциклов:

- многоэтажные гаражи и паркинги - 43,5%;
- подземные гаражи - 15,75%;
- парковки - 25,75%;
- капитальные гаражи (боксы) - 15,0%.

Всего - 100%.

В основном власти надеются на поддержку частных инвесторов в финансировании строительства новых средств размещения автотранспорта. Но последние, в свою очередь, не торопятся вкладывать свои средства в строительство паркингов. Причиной тому является тот факт, что отдельно стоящие паркинги долго окупаются.

Таким образом, не следует ожидать в ближайшее время резкого роста предложения на рынке гаражной недвижимости и парковочных мест.

Выводы:

Цены на парковочные места в паркинге характеризуются значительной вариативностью (от 550 000 руб. до 17 300 000 руб. за машиноместо) и зависят не только от района расположения, но и от других факторов (наличие правоустанавливающих документов на объект и земельный участок, близость к жилым кварталам, наличие электричества, ямы и т.п.).

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с последовательностью определения стоимости объекта оценки расчет рыночной стоимости произведен только с позиции сравнительного подхода (см. п. 1.4). В данной работе из методов сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение метода сравнения продаж заключается в подборе максимально подходящих объектов сравнения по главным ценообразующим характеристикам и приведение (корректировка) показателей их стоимости к рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу нежилых помещений в г. Екатеринбург по данным сайтов urp.ru, avito.ru, cian.ru и n1.ru.

Отбор аналогов производился по следующим правилам и алгоритму:

- 1) с учетом того, что цены на недвижимость в значительной степени зависят от района расположения, в качестве аналогов отбирались, прежде всего, объекты, расположенные в том же районе, что и объект оценки, либо в этом же ценовом поясе;
- 2) по назначению использования отбирались аналоги «свободного назначения» или «офис»;
- 3) объекты должны располагаться в многоквартирном доме;
- 4) следующий фактор отбора – этажность (отбирались аналоги, находящиеся на цокольном или первом этаже);

Цены, выставленных на продажу объектов корректировались с учетом следующих поправок:

Поправка на торг. На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на торг.

Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 15%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Поправку на торг следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента рынка недвижимости. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости г. Екатеринбурга (неактивный рынок торгово-офисной недвижимости, долгий срок экспозиции объектов-аналогов), оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов в среднем значении - 13,8 %.¹⁴

Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Объекты-аналоги, выставлены на продажу на двух условиях – либо «чистая продажа», либо «обмен».

В соответствии со ст. 255 ГК РФ по договору мены каждая из сторон передает другой стороне определенное имущество в собственность, то есть каждая из сторон является одновременно и продавцом, и покупателем. Таким образом, обмен, по сути, представляет собой две встречные сделки по «чистой продаже» нежилых помещений. Таким образом, указанные

¹⁴ По данным издания Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость

варианты продажи нежилых помещений не оказывают влияния на стоимость. Поправка не применялась.

Поправка на месторасположение (выход на «красную линию») – учитывает деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию. Объекты оценки и выбранные аналоги расположены в похожих районах города. Поправка не применялась.

Поправка на площадь – учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (корректировка на общую площадь объектов):

Поправка на общую площадь (фактор масштаба):

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	1,12	1,20	1,32	1,47
	от 100 до 200	0,89	1,00	1,07	1,17	1,31
	от 200 до 400	0,83	0,93	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,85	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00

Поправка не применялась.

Поправка на этажность. Применяется к ценам аналогов, расположенных не на цокольном этаже. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», стр. 376, таблица 244.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Оцениваемый объект расположен на цокольном этаже, тогда как аналоги №1 и №4 – на втором и третьем, поэтому для аналогов №1 и №4 применяем поправку в размере 0,81.

Поправка на уровень отделки и общее состояние объекта оценки. Учитывает разницу в стоимости одного квадратного метра общей площади в зависимости от уровня отделки.

Для расчета корректировки на состояние отделки использовалась методика дифференциации по уровню отделки, описанная в Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов¹⁵. Согласно Справочнику, уровни отделки подразделяются на четыре типа: «капитальный» (в т.ч. без отделки), «требуется косметический ремонт» (в т.ч. под чистовую отделку), «типовой», «комфортный».

Стоимостная разница в расчете на 1 кв.м. общей площади объекта определялась также по данным справочника (см. табл. ниже).

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	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Оцениваемый объект, исходя из представленных выше характеристик и описания, имеет черновую отделку (требуется капитальный ремонт). Уровень отделки объектов-аналогов определялся оценщиком по фотографиям объектов, приведенных в объявлениях, а также в ходе консультаций с продавцами объектов. Исходя из этого, по данному фактору поправку к аналогам решено не применять.

Поправка на материал стен. Для современного домостроения материал стен существенной роли не играет. Исходя из этого корректировка не применяется.

¹⁵ По данным издания Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов

Таблица 4.1.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес, месторасположение	г. Екатеринбург, пер. Широкий, 6 (Уктус)	Екатеринбург, ул. Автомагистральная, 4 (Железнодорожный район)	Екатеринбург, Восточная, 25 (Октябрьский)	Екатеринбург, тракт Сибирский, 15 (Октябрьский)	Екатеринбург, ул. Азина, 22/7 (Железнодорожный)
Тип объекта	помещение свободного назначения, сегмент - торгово-офисное назначение	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Источник информации		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/dlya_raboty_s_klientami_7311077231?segment=avitoForBusiness&context=H4sIAAAAAAAAAwGbAGT_YTo1OntzOjk6ImZyb21TcGFjZSI7czoxNjoiYXZpdG9Gb3JCdXNpbmVzcyl7czoxMjoiaGFzR2VvRmlsdGVyIjtiOjE7czoxMzoibG9jYWxQcmVcmml0eSI7YjowO3M6Mzoic3JlIjtzOjEwOiJhZmJfc2VhcmNoljtzOjE6IngiO3M6MTY6IjdPTmhmaWBiFRWEFwVE0iO33RIYuFmwAAAA	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/324345894/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/319443891/-D8AAAA	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_289.8_m_3763379690?segment=avitoForBusiness&context=H4sIAAAAAAAAAwGbAGT_YTo1OntzOjk6ImZyb21TcGFjZSI7czoxNjoiYXZpdG9Gb3JCdXNpbmVzcyl7czoxMjoiaGFzR2VvRmlsdGVyIjtiOjE7czoxMzoibG9jYWxQcmVcmml0eSI7YjowO3M6Mzoic3JlIjtzOjEwOiJhZmJfc2VhcmNoljtzOjE6IngiO3M6MTY6Ilnrd2ZtZWhQaUR2Nzk1U1kiO30aR3GcmwAAAA
Продавец		ООО Агентство недвижимости «Метражи», тел. 8 958 479 78 00	ООО АН "Партнер Инвест", тел. 8 912 621 90 79	ООО АН "Партнер Инвест", тел. 8 912 621 90 79	ООО «Недвижимость», тел. 8 961 773 90 45
Стоимость (цена), руб.	-	34 000 000	18 000 000	22 500 000	46 368 000
Площадь общая, кв.м.	326,3	380	320,0	335,2	289,8
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	89 474	56 250	67 124	160 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		дек.25	дек.25	дек.25	дек.25

Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	89 474	56 250	67 124	160 000
Поправка на торг, %	-	-13,8%	-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	77 126	48 488	57 861	137 920
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	77 126	48 488	57 861	137 920
Местоположение	г. Екатеринбург, пер. Широкий, 6 (Уктус)	Екатеринбург, ул. Автомагистральная, 4 (Железнодорожный район)	Екатеринбург, Восточная, 25 (Октябрьский)	Екатеринбург, тракт Сибирский, 15 (Октябрьский)	Екатеринбург, ул. Азина, 22/7 (Железнодорожный)
Поправка на местоположение (выход на красную линию)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	77 126	48 488	57 861	137 920
Тип объекта	нежилое помещение на цокольном этаже жилого здания	нежилое помещение на третьем этаже жилого здания	нежилое помещение на цокольном этаже жилого здания	нежилое помещение на цокольном этаже жилого здания	нежилое помещение на втором этаже жилого здания
Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. (с учетом земельного участка), руб.		77 126	48 488	57 861	137 920
Физические характеристики:					
1) Общая площадь, кв.м.	326,3	380,0	320,0	335,2	289,8
Поправка на масштаб		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		77 126	48 488	57 861	137 920

2) Этаж/этажность	цокольный	третий	цокольный	цокольный	второй
Поправка на этаж, руб.		0,81	1,00	1,00	0,81
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		62 472	48 488	57 861	111 715
3) Уровень отделки, общее состояние	требует капитального ремонта (черновая отделка)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		62 472	48 488	57 861	111 715
4) Тип строения, материал стен, перекрытий	ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	ж/б плиты
Поправка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		62 472	48 488	57 861	111 715
5) Наличие отдельного входа	есть, 2	есть, 1	есть, 1	есть, 1	есть, 1
Поправка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	62 472	48 488	57 861	111 715
Количество внесенных корректировок		2	1	1	2
		0,50	1,00	1,00	0,50
Весовые коэффициенты		0,30000	0,33333	0,33333	0,30000
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб.	64 481				
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	21 040 067				
С учетом округления	21 040 000				

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ПАРКОВОЧНОГО МЕСТА) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу парковочных местах в г. Екатеринбург по данным сайтов urp.ru, avito.ru, cian.ru и n1.ru.

В качестве единицы сравнения определена цена одного парковочного места. Разница в площади парковочного места в пределах 10%-15% (1-2 метра) не влияет на его цену, так как она не влияет на возможность использования объекта по его назначению.

В качестве аналогов отбирались объекты, максимально схожие с оцениваемым по фактору местоположения (предпочтение отдавалось объектам, расположенным в том же паркинге, что объект оценки).

Цены объектов корректировались с учетом следующих поправок:

Поправка на общее состояние объекта оценки не производилась. Состояние оцениваемого паркинга и выбранных аналогов хорошее и примерно одинаковое. Особых затрат в отделке парковок не выявлено.

Поправка на торг. На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на торг.

Поправку на торг следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента рынка недвижимости. Учитывая, что спрос на парковочные места предъявляют только автолюбители, проживающие в соседних домах, а также учитывая существующий дефицит парковочных мест, Оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 13,8% (по аналогии со скидкой на уторговывание при продаже офисного помещения – см. раздел 4.1).

Поправка на условия продажи. Данная поправка учитывает тот фактор, если рассматриваемые объекты-аналоги выставляются на продажу не на условии «чистой продажи», т.е. не могут быть реализованы немедленно, а предлагаются на продажу с дальнейшим обменом. Корректировка не требуется, объект оценки и выбранные аналоги выставлены на продажу на условиях «чистой продажи».

Поправка на месторасположение – учитывает деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию. Объект оценки и выбранные аналоги расположены в одном микрорайоне города; имеют одинаковую транспортную доступность и инфраструктуру, корректировка не требуется.

Поправка на тип строения – учитывает капитальность строения и нормативный срок эксплуатации. В данном отчете указанная поправка не применялась. В качестве аналогов были выбраны парковочные места в подземных паркингах, расположенные в новых домах. Объекты-аналоги схожи по группе капитальности с оцениваемыми объектами.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых парковочных мест сравнительным подходом представлен далее в таблице 4.2.

Таблица 4.2.

Расчет рыночной стоимости парковочного места по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6.

Показатели	Оцениваемый объект г. Екатеринбург	Аналог №1 г. Екатеринбург	Аналог №2 г. Екатеринбург	Аналог №3 г. Екатеринбург	Аналог №4 г. Екатеринбург
Адрес	пер. Широкий, 5	ул. Роцинская, 21 корп. 2	ул. Миасская, 12	Гончарный переулок, 4а	ул. Олега Кошова, 1
Характеристика объекта	Парковочное место, расположение - цокольный этаж здания.	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/114062770/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/114458149/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/112527774/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/112350663/
Продавец	-	Собственник, т. +7 912 212-23-14	Частный риелтор, тел. +7 982 650-89-95	Собственник, т. +7 982 721-16-73	Собственник, т. +7 (982) 733-64-51
Стоимость (цена), руб.		620 000	1 170 000	980 000	1 000 000
Площадь общая, кв.м.		17	16	19	14
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.		620 000	1 170 000	980 000	1 000 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июл.25	июл.25	июл.25	июл.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	620 000	1 170 000	980 000	1 000 000
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-13,8%	-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	534 440	1 008 540	844 760	862 000
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	534 440	1 008 540	844 760	862 000
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Уктус	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	534 440	1 008 540	844 760	862 000
Физические характеристики:					
4) Тип гаража	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	534 440	1 008 540	844 760	862 000
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
		1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	812 435				
С учетом округления	812 000				

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с пунктом 1.4 «Описание процесса оценки объекта оценки» в данной оценочной задаче был применён только сравнительный подход. Полученная данным подходом стоимость объектов будет являться итоговой расчетной стоимостью объекта оценки.

Таблица 4.3

Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, площадь 326.3 кв.м., по адресу г. Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6.	326,3	21 040 000
Машино-место № 44, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу г. Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6,	19,8	812 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		21 852 000

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилое помещение, общая площадь 326,3 кв.м., по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6; машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже адрес Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место №44). В соответствии с заданием на оценку и для целей данной оценки определена справедливая стоимость в соответствии с положениями МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона «Об оценочной деятельности», от 29.07.1998 N 135-ФЗ, в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных указанным Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Таким образом, для целей данной оценки полученный результат рыночной стоимости может приниматься в качестве определенной заданием на оценку справедливой стоимости объекта оценки.

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки на дату оценки составляет округленно:

21 852 000 (Двадцать один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи) руб.

без учета НДС (22%):

17 911 475 (Семнадцать миллионов девятьсот одиннадцать тысяч четыреста семьдесят пять) руб.

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 326.3 кв.м., по адресу Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6. Кадастровый номер 66:41:0502093:685	326,3	21 040 000	17 245 902
Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744.	19,8	812 000	665 574
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		21 852 000	17 911 475

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Оценка произведена в целях предоставления объективной информации о рыночной стоимости объекта оценки для целей приобретения объекта оценки в состав активов Фонда, расчета стоимости чистых активов Фонда, а также совершения сделок купли-продажи этого имущества. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.

Полученное значение стоимости действительно на дату оценки и может применяться в последующие периоды в течение 6 месяцев с даты составления отчета и совершения правовых действий с объектом оценки. При существенных изменениях рыночной ситуации в последующие периоды, необходимо производить актуализацию (переоценку) стоимости объекта оценки.

5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

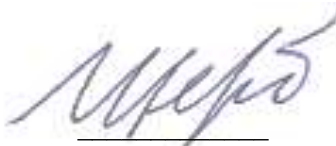
Помимо допущений и ограничений, указанных в разделе 1.1., использование настоящего отчета ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной заказчиком.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.3. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА

Оценщик



Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2025 г. (на нежилое помещение по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2025 г. (на машино-место, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44).

В приложении 1 представлены копии указанных документов, подтверждающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.

6.2. Перечень нормативных документов и литературы, использованных при оценке данных и источники их получения

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135 – ФЗ, от 29.07.98 г. (с изменениями).

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные федеральные стандарты оценки:

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»

10. Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024.

11. Офисная недвижимость Данные глобальной сети Internet (www.upn.ru и др.).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии (сканы) материалов, документов и источников информации,
предоставленных заказчиком

Управление Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Государственное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер:	66:41-0502093-685		
Номер кадастрового квартала:	66:41-0502093		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, перунов Шаровый, дом 6		
Площадь, м2:	326,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Выпиральный клуб		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -1, Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	23744002,62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41-0502093-475		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ЗАО

ДУ ЗПИФ

Семейные сбережения

04.02.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 80284531814038645011279011268

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНЦИПАЛЫ, ФАМИЛИИ

ЗАО

ДУ ЗПИФ

Семейные сбережения

04.02.2025

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер:		66-41-0502093.685	
Получатель выписки:		Зеленин Артем Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", 6659013965	

	ДОЛЖНОСЬ ИМЕЮЩАЯ ДОЛЖНОСТИ	ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи № 1021221 Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.08.2024 по 26.10.2025	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
	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	Общая долевая собственность 66:41:0502093:685-66/199/2025-9 04.02.2025 09:16:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вых:		
	дата государственной регистрации:		Доверительное управление 04.02.2025 09:16:04
	номер государственной регистрации:		66:41:0502093:685-66/199/2025-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2008 по 30.09.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026607948404
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.06.2008

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Сертификат: 0906F8CCEA023B45097H125794E7354
 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.05.2024 по 26.10.2025.

Лист 4	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов вложений: 8	
04.02.2025:	
Кадастровый номер: 66:41:0502093:685	
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан 13.01.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-4, выдан 14.04.2011 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110, выдан 29.11.2007 Соплавление о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 19.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-5, выдан 27.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-6, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ООО "Управляющая компания "Инвестиции и инновации", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-7, выдан 04.02.2014	
ПОЛНОЕ НАИМенование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0970101140210646971525701060	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПОСЛУДАСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЖЕОУПРАВЛЕНИЯ	
Действителен: с 02.08.2025 по 26.10.2025	
ИНИЦИАЛЫ, фамилия	

Лист 5

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 8

04.02.2025г.

Кадастровый номер: 66:41/0502093/685

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-8, выдан 12.05.2022

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-9, выдан 17.11.2022

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-10, выдан 20.06.2024

данные отсутствуют

данные отсутствуют

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:

сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 80F81C51B1A0330663771027970E9E59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

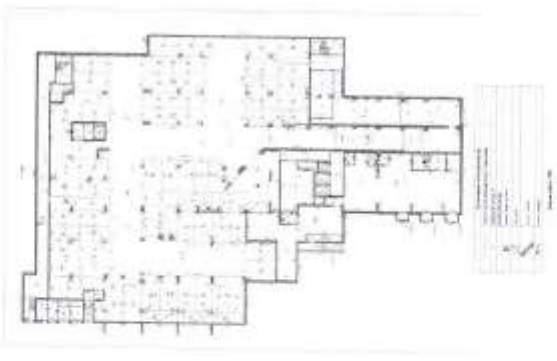
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 8	
Лист 6							
04.02.2025г.							
Кadaстровый номер: 66:41:0502093:685							
6	Заявление в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют			
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют			
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица			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 намерении поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			отсутствуют			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННОВАТОР, ФОРМАЛИЗ
 Министерство образования и науки Республики Казахстан Сертификат: 00790025-18-0002004979-18-0700011800 Выходные: 01/02/2024 00:00:00 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КОДА: 18-0700011800 Регистрационный код: 18-0700011800 Регистрационный код: 18-0700011800		

Раздел 5 Лист 7

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41:0502093:685		Номер этажа (этажей): -1	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ ПОДПИСОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

РЕЗУЛЬТАТ СЕРТИФИКАТА КЛОНА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Идентификация СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ИД Сертификата: 80808181023064387142570697000

Действителен до: 00.08.2024 05:25:01 по 25.10.2025 05:25:01

Документ получен в электронном виде с использованием:

ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

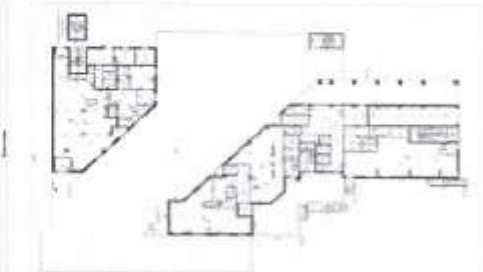
Дата подписи: 03.02.2025 09:37:30

Подпись: Акименкова Наталья Игоревна

Подпись: ил.

Электронный документ, приняв и выдав документ ГИ ГИД:

ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» направляет по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органы, предоставляющие услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. N 2504.

Лист 8		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8		
04.02.2025г.		
Кадастровый номер: 46:04/05/02/093/685		
Номер этажа (этажей): 1		
		
Масштаб 1		

ТОПОСЪЕМНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ		ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИИ
Служба государственной регистрации Имущественно-кадастровая служба государственной регистрации недвижимости Республики Беларусь Документ от 02.02.2025 г. 25.18.3025			

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Машинно-место			вид объекта недвижимости		Рядовый лист
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6		
04.02.2025:					
Кадастровый номер: 66:41:0502093:744					
Номер кадастрового квартала: 66:41:0502093					
Дата присвоения кадастрового номера: 18.12.2020					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют					
Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44					
Площадь, м2: 19,8					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № -1					
Кадастровая стоимость, руб.: 602664,08					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 66:41:0502093:475					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Зеленая Артем Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ" 665901396-5					

ЗАД ЛУ ЗНУФ ДИМЕНСИИ И
СЕНТИМЕТРЕ СЕНТИМЕТРА
bк 25 от 07.02.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКЛАДЧИК ПОДРАЗДЕЛА ЭЛЕКТРОННОЙ ТЕЛЕТЕЛЕГРАФИИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Служба связи Высшего военного училища Республики Беларусь г. Минск	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Машино-место		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.		
Кадастровый номер:		66:41-0502093-744

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдателя инвестиционных прав Зарытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
	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	Общая долевая собственность, 66-41/0502093/744-66/199/2025.9 04.02.2025 09:16:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	04.02.2025 09:16:04
		номер государственной регистрации:	66-41/0502093/744-66/199/2025-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2008 по 30.09.2037
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.06.2008

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000016021064509711257981P8E Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата создания: 6.12.18.2024 10:26.10.2025	ИНЦИПИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Машинно-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66-41/0502093-744			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан 13.01.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-4, выдан 14.04.2011 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110, выдан 29.11.2007 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 19.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-5, выдан 27.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-6, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ООО "Управляющая компания "Инвестиции и инновации", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-7, выдан 04.02.2014			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
					
Сертификат: 0000051621645071237890 Выдано: федеральная служба по техническому и технологическому регулированию, кадастра и картографии Действителен: с 02.08.2024 по 24.10.2025					

Лист 4			
Материал			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41:0502093:744			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-8, выдан 12.05.2022			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-9, выдан 17.11.2022			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-10, выдан 20.06.2024			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складской или электронной закладной;			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			

ПОЛНОЕ НАИМенование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Средство: ОУПРЕДЕЛЕНА ИДЕНТИФИКАЦИЯ

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТАГРАФИИ

Дата: 04.02.2025 г. в 10:20:00

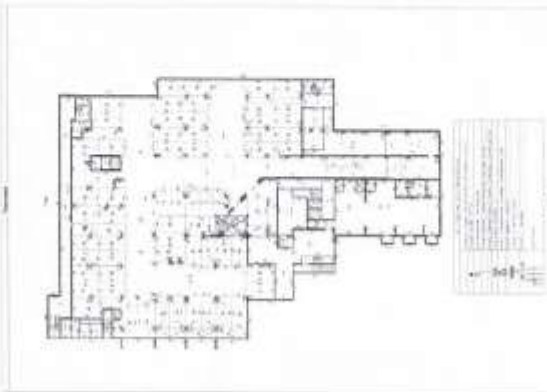
Лист 5

Машино-место				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2-4	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 6	
04.02.2025г.				
Кадастровый номер:		66-41/0502093-744		
6	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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 поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ПОСЛЕДНОЕ ИНИЦИАЛИЗОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Викторович Лазарев Выдана: Федеральным службой по государственной регистрации, кадастра и картографии Документы: 4.02.08.2025 по 25.02.2025		

Раздел 5 Лист 6

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

Машино-место			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41-0502093-744			
Номер этажа (этажей): -1			
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ	
		Сертификат: 90bdc181a023b6459711e2579bef850	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Документ подписан с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

РОСРЕЕСТР Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии		ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»	
РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Орджоникидзевском районе г.Екатеринбург, ул. Победы, 14А	
Выдан:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Дата подготовки:	05.02.2025 09:07:20
№ сертификата	90bdc181a023b6459711e2579bef850	Подготовил:	Ахметжанова Наталья Игоревна
Действителен с:	02.08.2024 05:25:01 по 26.10.2025 09:25:01	Подпись: м.п.	
Документ получен в электронном виде с использованием		«Программный комплекс приема и выдачи документов ПК ПВД»	
«ГБУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бумажном носителе экземпляра электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. N 250»			

Приложение 2. Копии (сканы) внешних источников информации, которые могут быть недоступны или ограничены в открытом доступе.

**Аналоги объекта оценки – нежилого помещения
по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург»,
город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6**

Для бизнеса – Карьера в Авито Помощь Категории #яПомогаю

Avito Бизнес360

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Екатеринбург район метро

Бизнес360 Недвижимость Коммерческая недвижимость Продам

Для работы с клиентами

Визуальное Сравнить Заметка Скачать презентацию



34 000 000 Р за всё

89 474 Р за м²

История цены

Показать телефон в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Я хочу лично посмотреть?

Продается торговая площадь, 320 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Шарташский рынок, ул. Восточная, 25 На карте

Площадь 1905 года 5 мин Геологическая 5 мин Нефтяная 5 мин

Пожаловаться



12 фото



Площадь 320 м²

Этаж -1 из 4

Помещение Свободно

18 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 17 460 000 Р

Цена за метр 56 250 Р

Налог НДС включен 3 000 000 Р

+7 912 621-90-79

Номер только для заявок, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Написать, пока пользователь в сети

Агентство недвижимости

Партнер Инвест

Документы проверены

На срок 1 год

Объектов в работе 113

Рис. стоп

Ольга Радостева

Продается торговая площадь, 335,2 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, пер. Шарташский рынок, тракт Сибирский, 13. На карте

Геологическая 5 мин. Площадь 1905 года 6 мин. Чкаловская 7 мин.

Показать фото



11 фото

Площадь: 335,2 м² | Этаж: -1 из 5 | Планировка: Свободно

22 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 825 000 Р

Цена за метр: 67 125 Р

Налог: УСН

Показать телефон

Написать

Быстро ответит на сообщения

Агентство недвижимости
Партнер Инвест

На сайте: 1 год

Объектов в работе: 113

Агент
Анна Лаврун
Суперэконом

Для бизнеса | Карьера в Авто | Помощь | Каталоги | #иПомогаю

Avito Бизнес360 | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти

Бизнес360 > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам

Офис, 289.8 м²

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



46 368 000 Р за всё

150 000 Р за м²

История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Аналоги объекта оценки - парковочного места, по адресу: Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6

НДВ Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще - Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Парки, парковки - Парковочные места



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам парковочное место, Рощинская, 21 корп. 2

3 июня Обн. 4 июня 8 (+1)

620 000 Р
36 471 Р/м²

17 м² обща

Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 912 212-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться



ул. Рощинская - мкр-н Уктус - Чкаловский район - Екатеринбург

Параметры

НДВ Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще - Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Парки, парковки - Парковочные места



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам парковочное место, Миасская, 12

7 июля Обн. 7 июля 4 (+2)

1 170 000 Р
70 482 Р/м²

16 м² обща

Агентство недвижимости
Антон Николаев
14 объявлений
Антон Николаев
+7 982 650-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться



ул. Миасская - мкр-н Уктус - Чкаловский район - Екатеринбург

Недвижимость в Екатеринбурге • Продажа • Гаражи, парковки • Парковочные места



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам парковочное место, Гончарный переулок, 4а

3 фев Обн. сегодня 23 (+1)

1 080 000 ₽

56 842 ₽/м²



Гончарный переулок • мкр-н Уктус • Чкаловский район • Екатеринбург

Параметры

Общая площадь 19 м²

Парковочное место в гаражном комплексе.

ID объекта в нашей базе: 791

Агентство недвижимости
РИМ
94 объявления
Ирина Владимировна
+7 982 721-XX-XX
[Показать телефон](#)
[Пожаловаться](#)

Продажа • Аренда • Новостройки • Журнал • Еще ▾

Личный кабинет [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге • Продажа • Гаражи, парковки • Парковочные места



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам парковочное место, Олега Кошова, 1

20 янв Обн. 21 мар 29 (+1)

1 000 000 ₽

71 429 ₽/м²



ул. Олега Кошова • мкр-н Уктус • Чкаловский район • Екатеринбург

Параметры

Собственник
Яншин Евгений
1 объявление
+7 982 733-XX-XX
[Показать телефон](#)
[Пожаловаться](#)