

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №13-25

22 июля 2025 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 2025

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. 13-25 от «22» июля 2025 г.

[Об определении рыночной стоимости
недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением №13-25 от 15.07.2025 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 – 21.07.2025 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».

Развернутый анализ и расчеты объекта оценки представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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:

23 865 000 (Двадцать три миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) руб.

без учета НДС (20%):

19 887 500 (Девятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот) 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	23 031 000	19 192 500
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	834 000	695 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		23 865 000	19 887 500

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 20 процентов. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество.
Дата оценки (дата определения стоимости)	21.07.2025 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №13-25 от 15.07.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	22.07.2025 г. №13-25
Дата осмотра	Осмотр произведен 21.07.2025 г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дней с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Дополнительного соглашения №13-25 от 15.07.2025 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 № 1324 PL 0356 на сумму 5 000 000 рублей. Период страхования с 25.09.2024 по 24.09.2025.
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, по результатам оценки и сведениях, 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

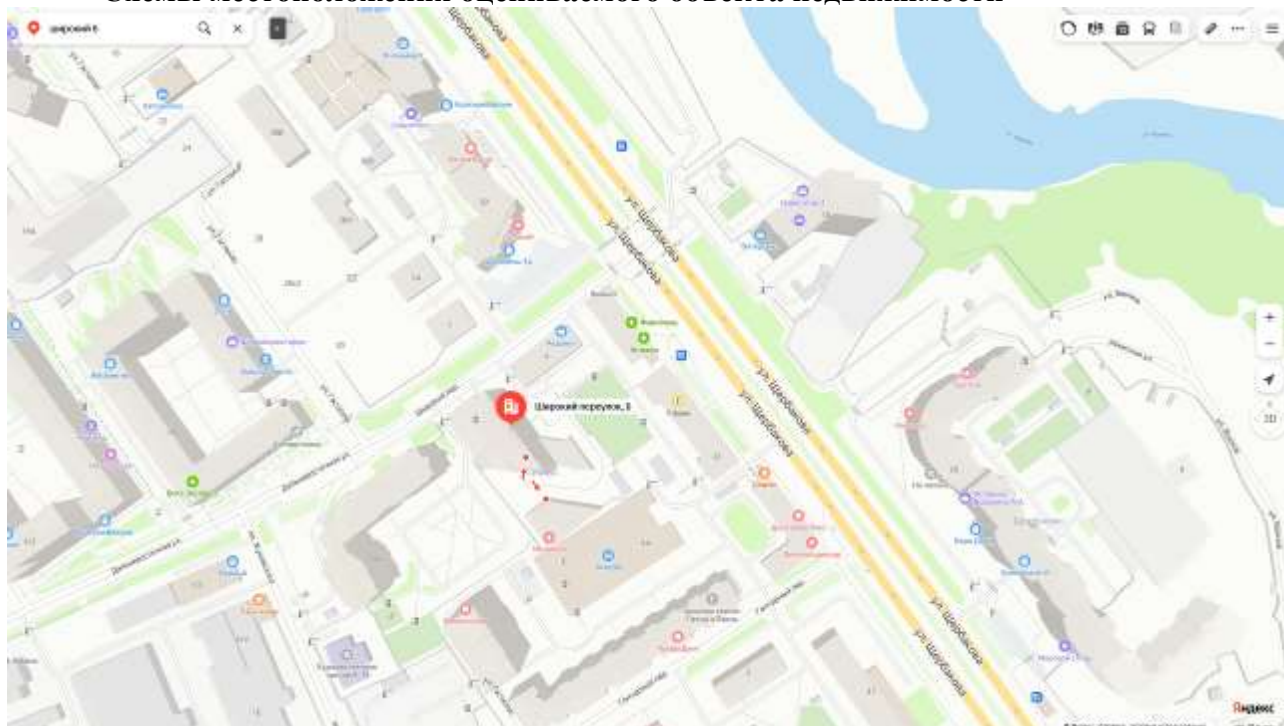


Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6

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)



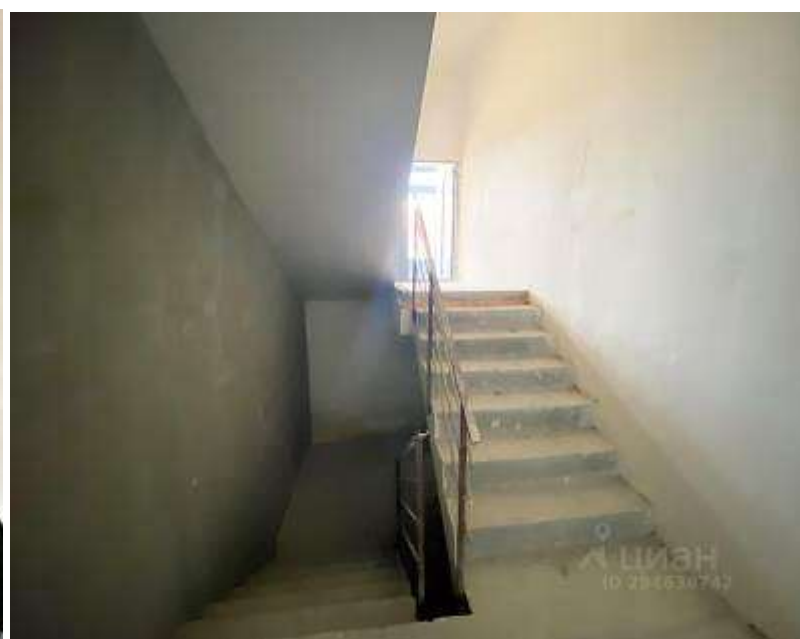






Фото 1-22. Общий вид, внутренний интерьер оцениваемых помещений.

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)







Фо

то 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 мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.¹

Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.²

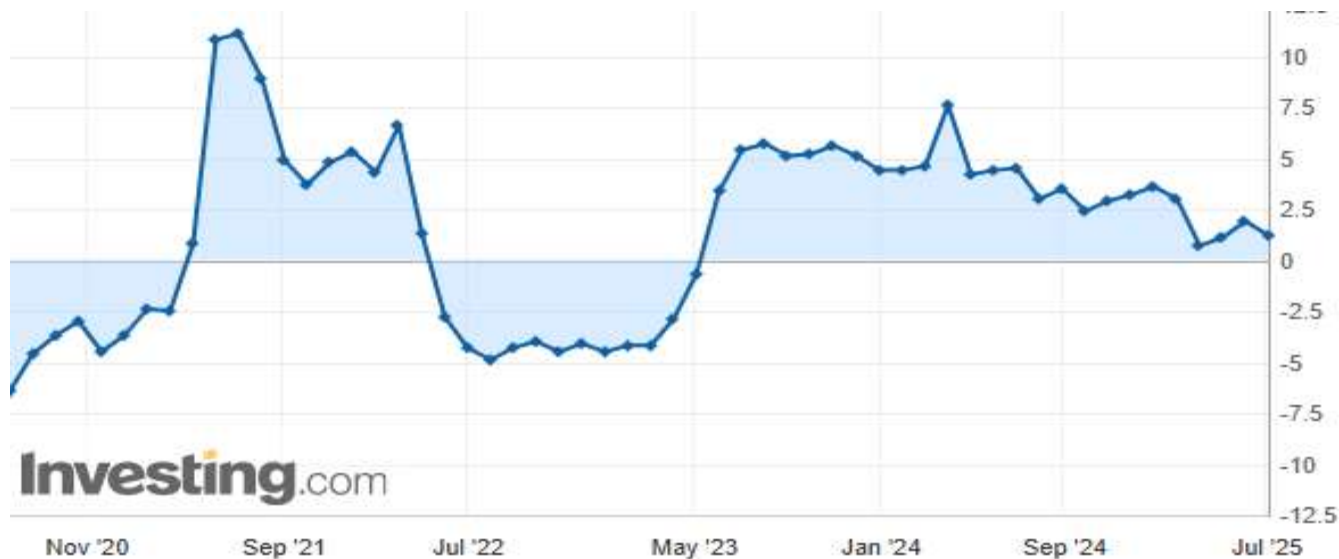


Рисунок 3.1 - Темпы роста/падение ВВП³

Рост объёма строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г.

Платные услуги населению¹ в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г.

Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

¹ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf

² chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf

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

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы.

В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей. За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.⁴

Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в июне 2025 года замедлилась до 0,20% м/м (май 2025 года: 0,43% м/м), с исключением сезонного фактора замедление до 0,41% м/м⁵

Совет директоров Банка России 6 июня 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 100 б.п., до 20,00% годовых. Текущее инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться. Притом что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться на цели в дальнейшем.

В апреле 2025 года текущий рост цен с поправкой на сезонность снизился до 6,2% в пересчете на год после в среднем 8,2% в 1к25. Аналогичный показатель базовой инфляции составил 4,4% после в среднем 8,9% в предыдущем квартале. При этом большинство индикаторов устойчивой инфляции находятся в диапазоне 5,5–7,5% в пересчете на год. Оперативные данные в мае указывают на дальнейшее снижение текущего роста цен, но со значимым вкладом со стороны волатильных позиций. Годовая инфляция, по оценке на 2 июня, замедлилась до 9,8%.

В снижении инфляционного давления все больше проявляется влияние жестких денежно-кредитных условий на спрос. В то же время ценовая динамика неоднородна по компонентам. Эффекты жесткой денежно-кредитной политики, в том числе через укрепление рубля, особенно сильно отражаются в снижении роста цен на непродовольственные товары. В продовольственных товарах и услугах инфляционное давление пока остается высоким.

Инфляционные ожидания с апреля менялись разнонаправленно. Ценовые ожидания бизнеса продолжили снижаться. Ожидания участников финансового рынка существенно не изменились. Инфляционные ожидания населения несколько выросли. В целом инфляционные ожидания сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать более устойчивому замедлению инфляции.⁶

Выводы:

- Темп падения ВВП с начала 2025 года составил 1,2 %.
- Инфляция по оценке на июнь 2025 года составила 9,4 %.

⁴ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf

⁵ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/552e8eece5ce5edd4d875d2a72676c07/O_tekushchey_cenovoj_situacii_11_iyulya_2025_goda.pdf

⁶ https://cbr.ru/press/keypr/

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 – мае 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 102% к уровню января – мая 2024 года. По видам деятельности индексы производства в январе – мае 2025 года к уровню января – мая 2024 года составили: обрабатывающие производства – 104,3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,6%, добыча полезных ископаемых – 96,4%.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 4,1 раза к уровню января – мая 2024 года, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – в 1,6 раза, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, – на 45,4%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 35,8%, прочих транспортных средств и оборудования – на 18%, напитков – на 15,9%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 12%, химических веществ и химических продуктов – на 9,6%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 92,1% к уровню января – мая 2024 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – мае 2025 года составил 1778,3 млрд. рублей, или 108,9% к уровню января – мая 2024 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 1509,1 млрд. рублей, или 109,6% к уровню января – мая 2024 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 151,1 млрд. рублей, или 109,5%, добыча полезных ископаемых – 71,6 млрд. рублей, или 109,8%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – мае 2025 составил 222,6 млрд. рублей, или 115% к уровню января – мая 2024 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – мае 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1458,5 тыс. кв. метров, или 97,1% к уровню января – мая 2024 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1067,5 тыс. кв. метров введенного жилья (73,2% от общего объема введенного жилья), или 105,6% к уровню января – мая 2024 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – мае 2025 года составил 2997,8 млн. тонно-км, или 83,5% к уровню января – мая 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – мае 2025 года перевезено 12,9 млн. тонн грузов, или 89,3% к уровню января – мая 2024 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – мае 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 701,2 млрд. рублей, или 100,1% к уровню января – мая 2024 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 0,9% в сопоставимых ценах к уровню января – мая 2024 года и составил 322 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров – сократился на 0,5% и составил 379,2 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – мае 2025 года сложился в сумме 59,7 млрд. рублей, что составляет 116,3% к уровню января – мая 2024 года в сопоставимых ценах.

⁷ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/7160/>

Рынок труда. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 июня 2025 года составила 8381 человек (на 1 июня 2024 года – 10 208 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 июня 2025 года составил 0,39%, что ниже аналогичного показателя на 1 июня 2024 года (0,48%).

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – апреле 2025 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 231,9 млрд. рублей, или 123,5% к уровню января – апреля 2024 года.⁸

Вывод: По данным Свердловскстата, в январе – мае 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1458,5 тыс. кв. метров, или 97,1% к уровню января – мая 2024 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1067,5 тыс. кв. метров введенного жилья (73,2% от общего объема введенного жилья), или 105,6% к уровню января – мая 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;

⁸ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/7160/>

- 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 рис. 3.2 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 93 300 руб. за 1 кв.м, от 93 300 до 151 100 руб. за 1 кв.м и свыше 151 100 руб. за 1 кв.м.

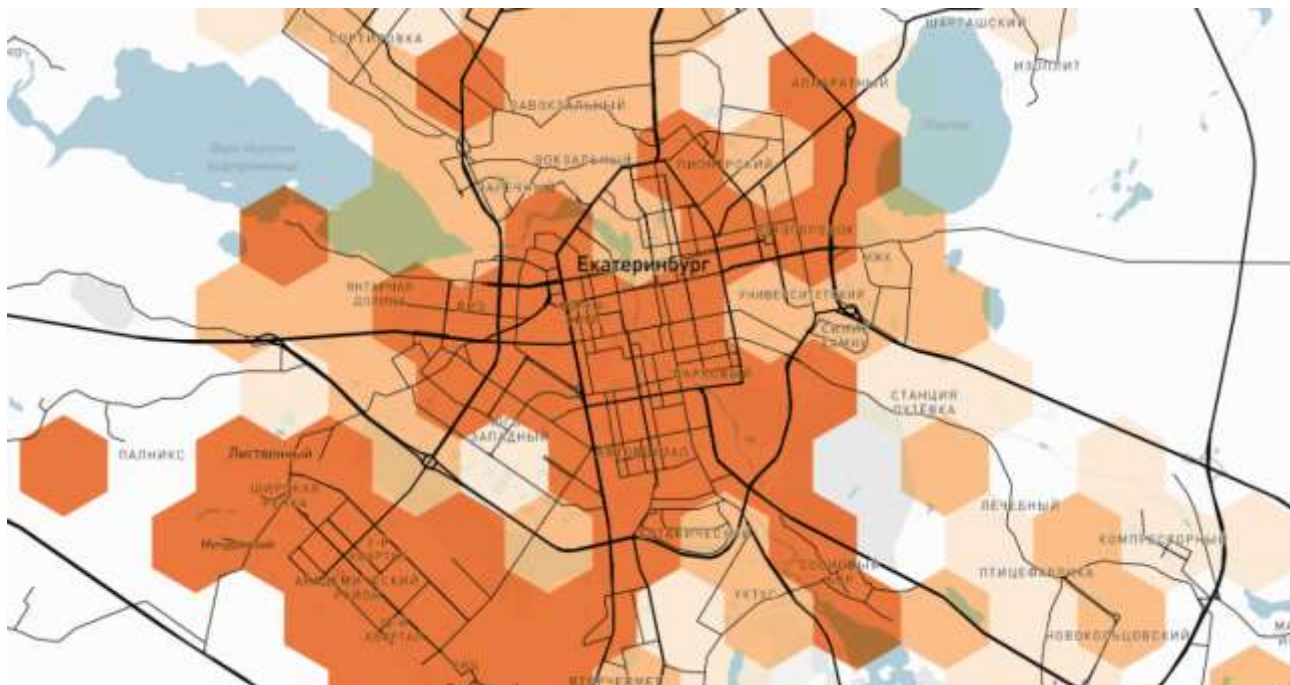


Рис. 3.2 - Тепловая карта цен предложений⁹

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

⁹ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2024.11/>

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 30 700 до 300 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составляло 200 000 руб., а среднее 189 600 руб. за 1 кв.м

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 53 800 руб. до 300 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 162 400 руб., среднее значение предложений 169 700 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Екатеринбурга составил от 23 700 руб. до 285 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 141 000 руб., а среднее значение находится на уровне 147 500 руб. за 1 кв.м.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 3 200 руб., максимальной 108 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 69 400 руб., а средняя цена предложения 64 800 руб. за 1 кв.м.

Таблица 3.3

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	30 700	138 500	200 000	189 600	240 400	300 000
Офисные	53 800	125 100	162 400	169 700	212 700	300 800
ПСН	23 700	94 900	141 000	147 500	200 000	285 000
Промышленные/складские	3 200	44 800	69 400	64 800	89 000	108 000

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 260 000 руб./кв.м, более доступные площади торгового назначения расположены в Центре района, медиана цен находится на уровне 155 300 руб./кв.м.

По стоимости офисов города Екатеринбурга лидирует Академический район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 220 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 121 400 руб./кв.м.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Академическом районе с медианной ценой предложения 204 800 руб./кв.м, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Орджоникидзевском районе, медиана находится на уровне 110 300 руб./кв.м.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Кировском районе, медиана цены предложения на уровне 100 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 45 400 руб./кв.м зафиксирована в Ленинском районе города.

Таблица 3.4

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Промышленные/складские
Академический	260 000	220 000	204 800	-
Верх-Исетский	188 200	150 000	156 200	88 400
Железнодорожный	179 900	121 400	142 400	68 000

¹⁰ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.03/>

¹¹ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.03/>

Кировский	198 900	154 900	119 300	100 000
Ленинский	216 500	200 000	177 800	45 400
Октябрьский	212 700	149 300	119 400	75 000
Орджоникидзевский	166 100	146 700	110 300	56 500
Центр	155 300	170 100	149 900	-
Чкаловский	172 200	125 800	129 100	75 700

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

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 163 600 до 200 000 руб./кв.м, с усредненным значением 181 714 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 140 800 до 162 400 руб./кв.м, со средним уровнем 148 800 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 126 000 до 141 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 133 314 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 54 900 до 69 400 руб./кв.м, со средней величиной 61 242 руб./кв.м.

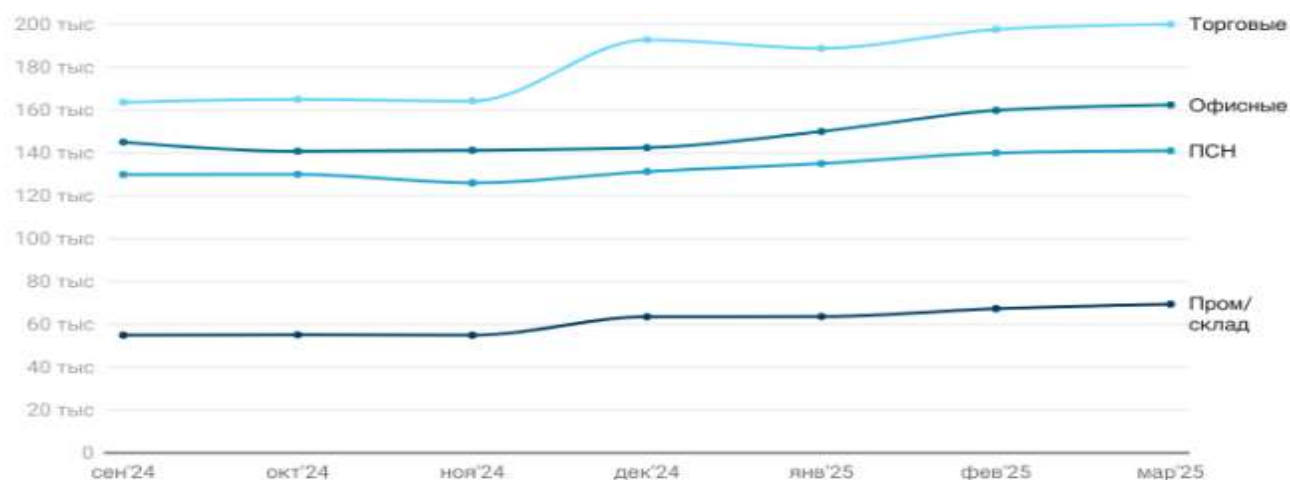


Рисунок 3.3 - Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м.¹²

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 240 000 - 260 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 260 000 - 280 000, 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 100 000 - 120 000 рублей с за 1 кв.м.

¹² <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.03/>



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 125 800 руб./кв.м.;
- Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 140 000 до 160 000 руб./кв.м, со средним уровнем 150 000 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.

Сейчас в столице Урала свое транспортное средство владелец может либо поместить на стоянку, где оно будет абсолютно не защищено от непогоды, либо в гараж или крытый паркинг. Среди последних 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 61 объекта гаражной недвижимости. Из них – 37 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. Таблицу 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/2025.03/>

Таблица 3.5

Распределение предложений по продаже паркингов по районам Екатеринбурга

Район	Кол-во предложений	Цены (минимум, максимум), руб. за парковочное место
Автовокзал	6	2 100 000 – 22 000 000
Академический	1	750 000
Ботанический	1	2 650 000
ВИЗ	4	800 000 – 4 350 000
Вокзальный	1	5 700 000
Втузгородок	4	1 580 000 – 3 199 000
Елизавет	-	-
ЖБИ	-	-
Заречный	-	-
Кольцово	-	-
Н. Сортировка	-	-
Компрессорный	-	-
Парковый	1	2 500 000
Пионерский	3	700 000 – 1 400 000
Уктус	-	-
Уралмаш	3	1 400 000 – 1 700 000
Химмаш	-	-
Центр	7	1 700 000 – 13 000 000
Чермет	-	-
Шарташ	-	-
Шарташский рынок	-	-
Широкая речка	1	1 400 000
Эльмаш	2	1 200 000 – 1 750 000
Юго-Западный	2	1 500 000 – 4 500 000

Как видно из таблицы 3.5, стоимость паркингов в столице Урала может колебаться от 700 до 22 000 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. Например, отдельно стоящий паркинг на ул. Попова по прогнозам экспертов будет окупаться минимум десять лет.

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 700 000 руб. до 22 000 000 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 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

Таким образом, была применена корректировка 1,09 к аналогам №3, №4.

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. 375, таблица 242.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

Оцениваемый объект расположен на цокольном этаже, тогда как все аналоги – на первом, поэтому для всех аналогов применяем поправку в размере 0,78.

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. Радищева, 33 (Ленинский район)	Екатеринбург, Гастелло, 3 (Уктус)	Екатеринбург, ул. Щербакова, 74 (Уктус), красная линия	Екатеринбург, ул. Калинина, 55 (Уктус)
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/ofis_gab_psn_2981_m2_7445131490?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAA_A	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodajetsya_kommercheskoe_pomeschenie_385.5_m_4397470203?context=H4slAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAA_A	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7452108551?context=H4slAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAA_A	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_420_m_7392364872?context=H4slAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAA_A
Продавец		Частное лицо, тел. 89584899496	Частное лицо, тел. 8 (958) 490-10-95	Частное лицо, тел. 8 909 013 98 07	ООО «Бюро недвижимости Зыряновой», тел. 8 985 655 64 52
Стоимость (цена), руб.	-	32 791 000	32 767 000	45 000 000	45 000 000
Площадь общая, кв.м.	326,3	298,1	385,5	424,3	420,0
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	110 000	84 999	106 057	107 143
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 1 кв.м., руб.	-	110 000	84 999	106 057	107 143
Поправка на торг, %	-	-13,8%	-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	94 820	73 269	91 421	92 357

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.	-	94 820	73 269	91 421	92 357
Местоположение	г. Екатеринбург, пер. Широкий, 6 (Уктус)	Екатеринбург, ул. Радищева, 33 (Ленинский район)	Екатеринбург, Гастелло, 3 (Уктус)	Екатеринбург, ул. Щербакова, 74 (Уктус), красная линия	Екатеринбург, ул. Калинина, 55 (Уктус)
Поправка на местоположение (выход на красную линию)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	94 820	73 269	91 421	92 357
Тип объекта	нежилое помещение на цокольном этаже жилого здания	нежилое помещение на первом этаже жилого здания	нежилое помещение на первом этаже жилого здания	нежилое помещение на первом этаже жилого здания	нежилое помещение на первом 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.		94 820	73 269	91 421	92 357
Физические характеристики:					
1) Общая площадь, кв.м.	326,3	298,1	385,5	424,3	420,0
Поправка на масштаб		1,00	1,00	1,09	1,09
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		94 820	73 269	99 649	100 669
2) Этаж/этажность	цокольный	первый	первый	первый	первый
Поправка на этаж, руб.		0,78	0,78	0,78	0,78
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		73 960	57 150	77 726	78 522
3) Уровень отделки, общее состояние	требует капитального ремонта (черновая отделка)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (черновая отделка)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (черновая отделка)
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		73 960	57 150	77 726	78 522

4) Тип строения, материал стен, перекрытий	ж/б плиты	ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	ж/б плиты	ж/б плиты
Поправка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		73 960	57 150	77 726	78 522
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.	-	73 960	57 150	77 726	78 522
Количество внесенных корректировок		2	2	3	3
		0,50	0,50	0,33	0,33
Весовые коэффициенты		0,30000	0,30000	0,20000	0,20000
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб.	70 582				
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	23 031 057				
С учетом округления	23 031 000				

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	1 080 000	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	1 080 000	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	1 080 000	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	930 960	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	930 960	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	930 960	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	930 960	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.	833 985				
С учетом округления	834 000				

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	23 031 000
Машино-место № 44, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу г. Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6,	19,8	834 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		23 865 000

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, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6; машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже адрес Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место №44). В соответствии с заданием на оценку и для целей данной оценки необходимо определить справедливую 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:

23 865 000 (Двадцать три миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) руб.

без учета НДС (20%):

19 887 500 (Девятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот) 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	23 031 000	19 192 500

Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатерин-бург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744.	19,8	834 000	695 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		23 865 000	19 887 500

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

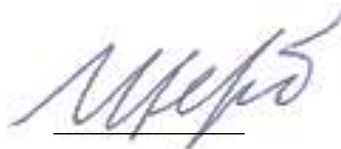
Помимо допущений и ограничений, указанных в разделе 1.1., использование настоящего отчета ограничивается следующими условиями:

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
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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, переулок Широкий, дом 6			
Площадь, м2: 326,3			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Бильярдный 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 нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ЗАО	ЗАО
ДУ ЗПИФ	ДУ ЗПИФ
СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ	СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ
09.02.2025	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 802818171032845491612575117680

Подпись: ОФИЦИАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.05.2024 по 26.03.2025

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	
Получитель выписки:		Зеленин Артем Олегович (представитель, правообладатель), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", 6659013965	

ПОЛНОЕ НАИМНОВЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 007005318A210648971E5290E356 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2 Лист 3
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 8	
04.02.2025г.							
Кадастровый номер:		66:41:0502093:685					
Помещение							
вид объекта недвижимости							
1							
Правообладатель (правообладатели):		1.1					
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1					
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1					
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1					
5		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
5.1		вид:					
		дата государственной регистрации:					
		номер государственной регистрации:					
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:					
		основание государственной регистрации:					
		Закрывается акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404					
		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		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сиренко: 060605314623469971257018758					
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ					
Действительна с 02.08.2024 по 28.10.2024					

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: 09701011402106469715257011060	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПОСЛУДАСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
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	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
		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	
		Инициалы, Фамилия	
Сертификат: 80F81C51B1A033065371027970E9E59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025			

Помещение			
Лист № 4 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2		Всего листов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер:		66:41:0502093:685	
6	Заполнение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении 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 поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

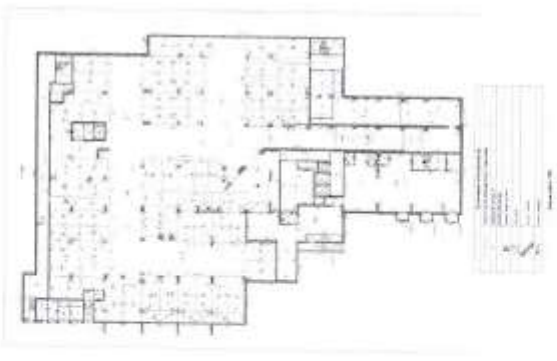
Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДЛИЖАН ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ Сертификат: 00700013181A0238649791E270002F000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.10.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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		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.Дзержинска ул. Победы, 14А	
Выдан	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Дата подготовки 05.02.2025 09:07:20
№ сертификата	9f0bdc1814023b6439711e2579befb50		Подготовил Ахметзянов Наталья Игоревна
Действителен с	02.08.2024 05:25:01	по 26.10.2025 05:26:01	Подпись, и.п.
Документ получен в электронном виде с использованием		«Программный комплекс приема и выдачи документов ГИС 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»			

Лист 8	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего листов раздела 5: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.	
Кадастровый номер: 66:41/05/02/093/685	
Номер этажа (этажей): 1	
	
Масштаб 1	

полное наименование должности	
инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 004060615311021048021625703081840	
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области

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:

Матрица-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.			
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 земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
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		

3АО
ДУ ЗПИФ
СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ
04.02.2025

3АО
ДУ ЗПИФ
СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ
04.02.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
(Сертификат: 0900100181840270609791025759027060 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 24.06.2025)	

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

Сведения о зарегистрированных правонарушениях

Машинно-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:		66:41:0502093:764

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные паяв Закрытого паясового инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	1.1.1	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	2.1	Общая долевая собственность, 66-41-0502093-744-66/199/2025-9 04.02.2025 09:16:04
5	Ограничение прав в обременение объекта недвижимости: 5.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	4.1	данные отсутствуют
			Доверительное управление 04.02.2025 09:16:04 66-41-0502093-744-66/199/2025-10 Срок действия с 28.01.2008 по 30.09.2037 Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404 данные отсутствуют Изменения и дополнения к Правилам 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	ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0000000001A021044500711257901F705F	
	Подпись: ФАДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Датирование: с 23.10.2024 по 25.10.2025	

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	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 6096000X31A021B6457F1523706F9B50 Подпись: 6096000X31A021B6457F1523706F9B50 РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Должность: 1 02 08 2025 от 24.10.2025			

Лист 4

Машинно-место

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 сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой.	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной.	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ПОЛНОЕ ФИМИСОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0001000118102504097102270010109

Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Действителен с 02.07.2024 по 28.10.2025

ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

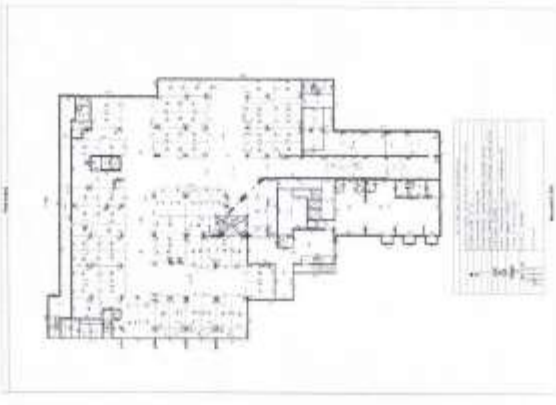
Лист 5

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 Сертификат электронной подписи Выдан: 04.02.2025 14:07:12 Республика Казахстан, г. Алматы		

Раздел 5 Лист 6

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

Машино-место		Вид объектов недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41-0502003-744			
Номер этажа (этажей): -1			
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		ИННЦИАЛ, ФАМИЛИЯ	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609408161A023B6459711E2579B6F8D Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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	90bdc181a023b6459711e2579b6f8d	Подготовил:	Ахметжанова Наталья Игоревна
Действителен с	02.08.2024 05:25:01 по 26.10.2025 09:25:01	Подпись: и.л.	
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**

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > > > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, габ, ПСН 298,1 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



32 791 000 Р
110 000 Р за м²
История цены

Показать телефон
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Компания
Компания
На Avito с октября 2023
Реквизиты проверены

7 объявлений пользователя

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Католики #яПомогаю Вход и р

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Продается коммерческое помещение, 385.5 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



32 767 000 Р
84 999 Р за м²
История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги#яПомогаю

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная>...>Продам>Помещение свободного назначения

Свободного назначения

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию





45 000 000 ₽
106 057 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
8 909 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с марта 2023

Документы проверены

5 объявлений пользователя

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная>...>Продам>Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 420 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию





45 000 000 ₽
107 143 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в 985 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО «Бюро недвижимости
Зырянной»

Компания

На Авито с февраля 2020

Надёжный партнёрРеквизиты проверены

ООО «Консалтинг и оценка»

53

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

NI [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, Рощинская, 21 корп. 2 **620 000 Р**
3 июля [С](#) Обн. 4 июля [В](#) (+1) 56 471 Р/м²



17 м² общая

Собственный
Внешний пользователь
1 объявление
+7 912 212-XX-XX
[Показать телефон](#)
[Пожаловаться](#)

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

Параметры

NI [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, Миасская, 12 **1 170 000 Р**
7 июля [С](#) Обн. 7 июля [В](#) (+2) 70 482 Р/м²



16 м² общая

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 Р

56 842 Р/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 Кошевого, 1

20 янв Обн. 21 мар 29 (+1)

1 000 000 Р

71 429 Р/м²



ул. Олега Кошевого · мкр-н Уктус · Чкаловский район · Екатеринбург

Параметры

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