

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №05-25

01 АПРЕЛЯ 2025 ГОДА

«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ»

Заказчик:	ЗАО «Управляющая компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ГОРОД»
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.

ЗАО «Управляющая
компания»

ДУЗПИФ ГОРОД

8х 130 от 01.04.2025

ЗАО «Управляющая
компания»

ДУЗПИФ ГОРОД

иш 168 от 01.04.2025

ЕКАТЕРИНБУРГ 2024

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
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	6
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	20
4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	26
5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	26
5.3. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	27
6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	27
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	27
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	27

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. № 05-25 от «01» апреля 2025 г.

[Об определении справедливой стоимости
недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением № 05-25 от 27.03.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022г. специалисты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, составляющих часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Город», находящегося под управлением ЗАО «Управляющая компания».

Дата проведения оценки – 31.03.2025 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.

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».

Назначение оценки – предоставление объективной информации о стоимости объекта оценки для целей расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения», а также совершения сделок с указанным имуществом.

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 объекта оценки - однокомнатной квартиры, общей площадью 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева д. 53, корп. 1, кв. 11, на дату оценки составляет округленно (НДС не предусмотрен):

4 922 000,00 (Четыре миллиона девятьсот двадцать две тысячи) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

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, выступают в качестве независимого оценщика (исполнителя оценки) и имеют все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Объект оценки	Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11. Кадастровый номер: 66:41:0304006:2716
Состав объекта оценки	Тот же, что и в объекте оценки
Характеристики	жилая недвижимость (квартира)
Имущественные права на объект оценки	Правообладатель - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Город» на праве общей долевой собственности.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Оценка производится на праве 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 расчета стоимости чистых активов Фонда, а также совершения сделок с этим имуществом. 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. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Дата оценки	31.03.2025 г.
Срок проведения оценки	Услуги должны быть оказаны не позднее 3 (трёх) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Соглашения.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	– 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 объекта 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 «Город» ИНН 6659013965. ОГРН 1026602948404, дата присвоения 28.01.2003 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 19.06.2024г.; 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 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-56650010-5.0-2-000163-24 ПАО СК "Росгосстрах". Страховая сумма - 30 000 000 руб. Период страхования с 03.04.2024 по 02.04.2025. 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. Согласно Стандартам оценки, оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Далее представлен развернутый анализ подходов и обоснование их применимости к данной оценочной задаче.

Обоснование отказа от затратного подхода.

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, например, квартиры в многоквартирном доме. 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 оцениваемой квартиры 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.

Обоснование отказа от доходного подхода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость объекта складывается из генерируемых им будущих денежных потоков. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости давать доход от ее эксплуатации. Для этого предполагается, что объект оценки приобретает как источник прибыли от сдачи его в аренду. Несмотря на существующий относительно развитый рынок

аренды жилья, 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 нам 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 квартиры в многоквартирном доме можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения 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 жилой недвижимости и проведение исследования рынка продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым.

Составление отчета об оценке

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

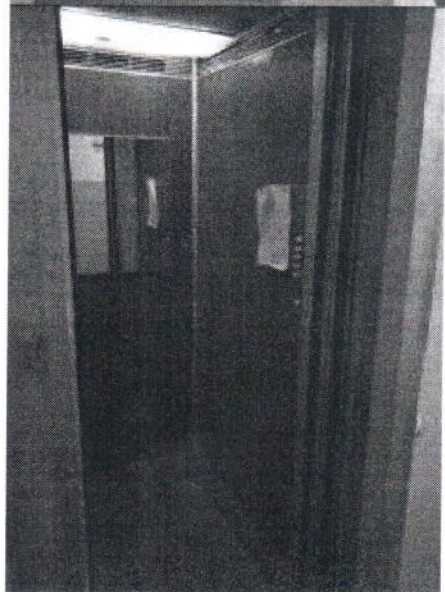
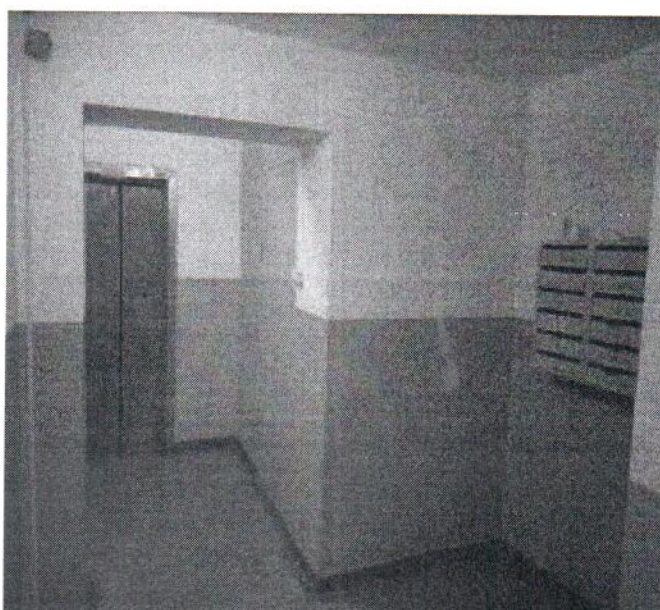
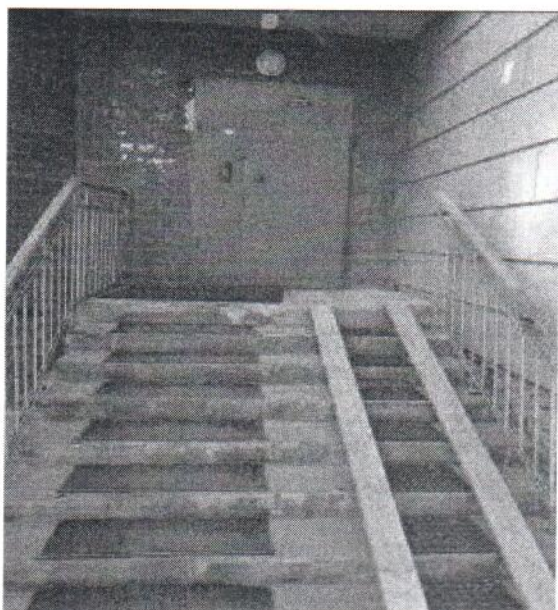
Оцениваемый объект недвижимости представляет собой трехкомнатную квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11, кадастровый номер: 66:41:0304006:2716.

Правовой статус объекта оценки

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130785693 оцениваемая квартира принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Город». Существующим ограничением права выступает доверительное управление. Тем не менее, для целей данной оценки объект оценки оценивается на праве собственности, без каких-либо ограничений или обременений.

Характеристики объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой однокомнатную квартиру общей площадью 40,4 кв. м., расположенную на четвертом этаже жилого дома переменной этажности, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11. Этот дом относится к Верх-Исетскому административному району г. Екатеринбурга, территориально расположен в микрорайоне «Юго-Западный». По классификации РИЦ УПН микрорайон «Юго-Западный» - 1-й ценовой пояс. По результатам осмотра общее состояние объекта можно охарактеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 1-6).



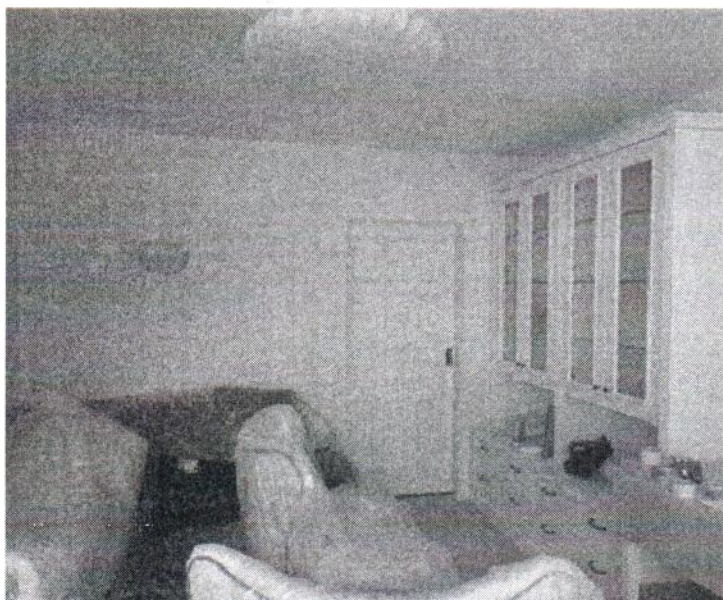
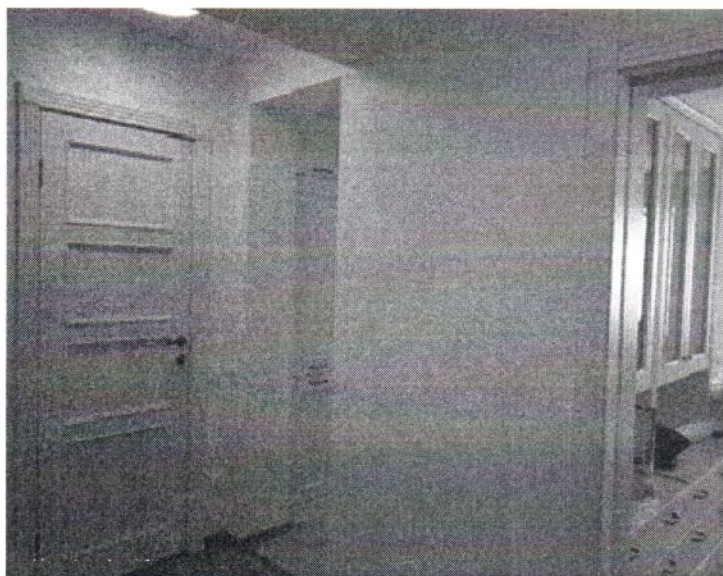


Фото 1-14 Общий вид дома и интерьер объекта

Дом с оцениваемой квартирой находится менее чем в 5 минутах ходьбы от остановки «Московская». Недалеко от объекта находятся детские ясли, школы, салоны красоты и т.д. В остальном окружении описываемого объекта является жилая, административная и коммерческая недвижимость. В разрезе микрорайона «Юго-Западный» с высокоразвитой инфраструктурой, объект оценки занимает хорошее местоположение. Дом, в котором расположена оцениваемая квартира, относится к типу «Специальная планировка» (СП) по классификации РИЦ УПН.

Схема месторасположения дома, в котором расположен оцениваемый объект, приведена на рисунке 2.1.

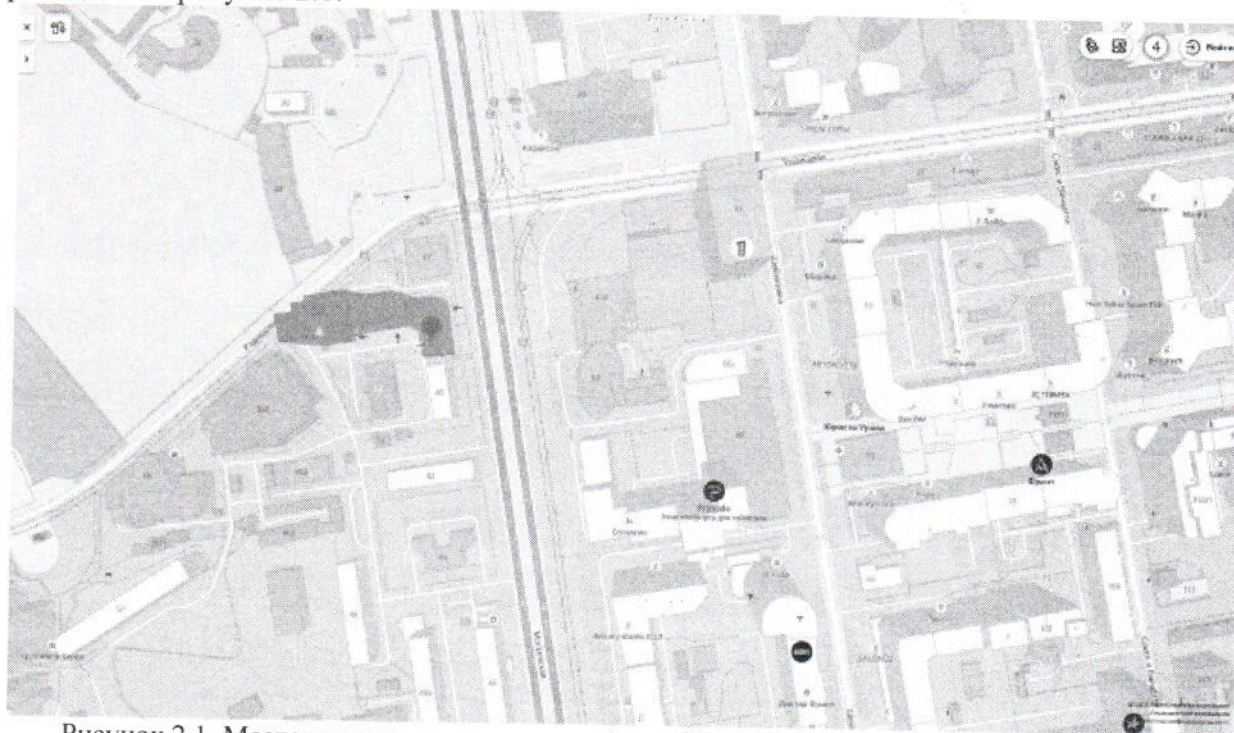


Рисунок 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. ул. Радищева, д. 53/1

Остальные характеристики объекта оценки сделаны на основе документов, представленных в разделе 6.1 и приложении №1, консультаций с заказчиком, и приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1.

Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11
Район (административный/территориальный)	Верх-Исетский, мкр-н Юго-Западный
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 40,4 кв. м Жилая – 18 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,70.
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка улучшенного класса, комфортная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4.
Ликвидность объекта	Высокая.
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная

Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	27
Физический износ дома, %	20,8
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	100
Количество этажей/этаж	6/4
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	Хорошее
Внешнее благоустройство:	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамвай по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора:	Хорошее
Зеленые насаждения	Нет
Детская площадка	Нет
Парковка	Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

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.

Ввиду фактической невозможности использовать объект оценки иначе как жилая квартира, дальнейший 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).

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года¹ (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.¹

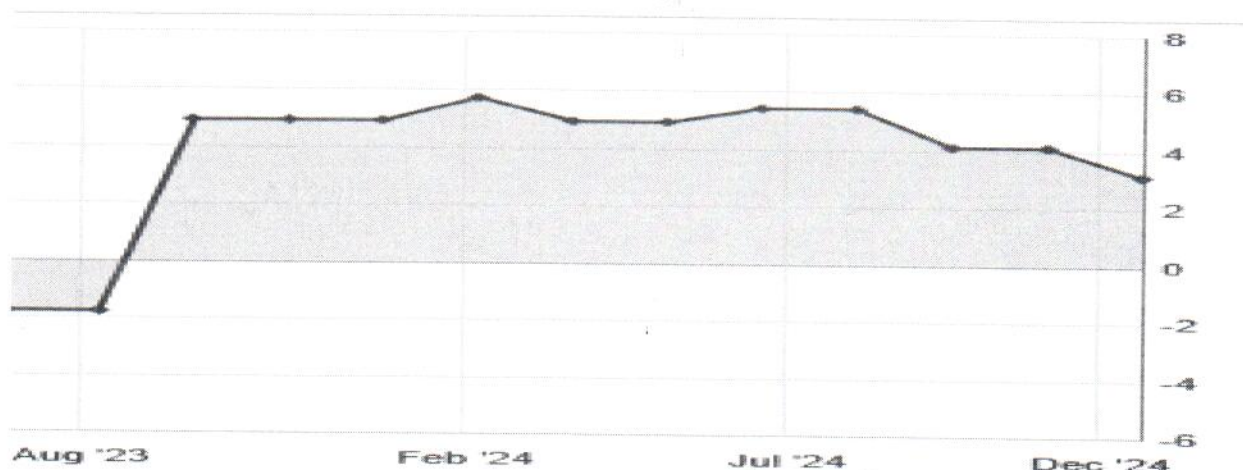


Рисунок 3.1. Динамика ВВП²

Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г²). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г¹. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

¹ chrome-

extension://efaidnbmninnbpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bffc50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

² <https://ru.investing.com/economic-calendar/russian-quarterly-gdp-970>

В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре¹, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост платных услуг населению² в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.¹

Совет директоров Банка России 14 февраля 2025 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 21,00% годовых. Текущее инфляционное давление остается высоким. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем более выраженным стало охлаждение кредитной активности, растет склонность населения к сбережению. По оценке Банка России, достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели в 2026 году. Банк России будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании с учетом скорости и устойчивости снижения инфляции. В базовом сценарии для возвращения инфляции к цели потребуются более продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике, чем прогнозировалось в октябре. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 7,0–8,0% в 2025 году, вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться на цели в дальнейшем.

В IV квартале 2024 года текущий рост цен с поправкой на сезонность составил в среднем 12,1% в пересчете на год после 11,3% в предыдущем квартале. Аналогичный показатель базовой инфляции также увеличился в среднем до 12,1% после 7,6% в

¹ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

предыдущем квартале. Устойчивое инфляционное давление усилилось, отражая высокий внутренний спрос второй половины 2024 года. Вклад в динамику цен вносит и произошедшее осенью ослабление рубля. Недельные данные в январе и начале февраля указывают на то, что текущие темпы роста цен немного снизились по сравнению с декабрем, но остаются высокими. Годовая инфляция, по оценке на 10 февраля, составила 10,0%.

Инфляционные ожидания населения сохраняются вблизи высоких уровней конца 2024 года. Ожидания профессиональных аналитиков на 2025 год выросли и остаются выше 4% в 2026 году. В то же время ценовые ожидания предприятий снизились впервые с I квартала 2024 года, хотя и сохраняются на повышенном уровне. Высокие инфляционные ожидания усиливают инерцию устойчивой инфляции.

В базовом сценарии Банк России ожидает, что в ближайшие месяцы инфляционное давление начнет постепенно снижаться под влиянием охлаждения кредитования и высокой сберегательной активности.

По итогам 2024 года рост российской экономики составил 4,1%, что несколько выше, чем Банк России прогнозировал в октябре. Это во многом связано с более сильным, чем ожидалось, ростом внутреннего спроса. Высокое текущее инфляционное давление свидетельствует о том, что сохраняется значительное отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста.

Рынок труда остается жестким. Безработица по-прежнему находится на исторических минимумах. Рост заработных плат продолжает опережать рост производительности труда. В то же время, по данным опросов, планы компаний по найму работников и увеличению заработных плат стали более сдержанными. Снижается доля предприятий, испытывающих дефицит кадров. Кроме того, наблюдается уменьшение спроса на рабочую силу в отдельных отраслях и ее переток в другие секторы. Это создает предпосылки для постепенного возвращения экономики к сбалансированному росту.

Денежно-кредитные условия остаются жесткими под влиянием проводимой денежно-кредитной политики и автономных факторов. Рыночные процентные ставки несколько снизились после декабрьского заседания, в основном из-за корректировки вниз ожиданий участников рынка по траектории ключевой ставки. При этом ужесточились неценовые условия банковского кредитования.

В последние месяцы значительно выросла норма сбережения домашних хозяйств. Охлаждение кредитной активности усилилось и охватывает все сегменты кредитного рынка. В декабре — январе розничное кредитование сокращалось. Это происходило за счет замедления темпов роста ипотеки и снижения портфеля потребительских кредитов. Портфель корпоративных кредитов также уменьшился.¹

Выводы:

- Рост ВВП до 3,1 % з/г.
- Годовая инфляция увеличилась до 9,9% в январе 2025 года.

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.

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - декабре 2024 года²

В январе – декабре 2024 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила

¹ <https://cbr.ru/press/keypr/>

² <https://economy.midural.ru/content/informaciya-o-velichine-srednemesyachnoy-zarabotnoy-platy-v-sverdlovskoy-oblasti-v-33>

78 493 рубля (121,4% к уровню января – декабря 2023 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 112% к уровню января – декабря 2023 года.

Зарплата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 86 201 рубль.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в металлургическом производстве, в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве химических веществ и химических продуктов, в производстве машин и оборудования (превышение среднеобластного значения на 22–30%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в деревообработке (142,6% к уровню января – декабря 2023 года), в организациях по производству бумаги и бумажных изделий, по производству химических веществ и химических продуктов, по производству прочих транспортных средств и оборудования, по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, в строительстве – порядка 130-134%.¹

Промышленность. В январе – декабре 2024 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 104,7% к уровню января – декабря 2023 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – декабре 2024 года к уровню января – декабря 2023 года составили: обрабатывающие производства – 105,9%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 97,4%, добыча полезных ископаемых – 101,5%.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 24,2% к уровню января – декабря 2023 года, прочих готовых изделий – на 20,2%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 19,8%, в производстве бумаги и бумажных изделий – на 16,7%, в деревообработке – на 13,6%, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 9%, химических веществ и химических продуктов – на 7,5%, электрического оборудования – на 7,2%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 103,7% к уровню января – декабря 2023 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – декабре 2024 года составил 4398,3 млрд. рублей, или 117,6% к уровню января – декабря 2023 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 3772,2 млрд. рублей, или 117,6% к уровню января – декабря 2023 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 308,9 млрд. рублей, или 104,1%, добыча полезных ископаемых – 181,4 млрд. рублей, или 143,9%.

Сельское хозяйство. Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, по предварительным данным Свердловскстата, в январе – декабре 2024 года в фактических ценах составил 132,4 млрд. рублей, или 102,7% к уровню января – декабря 2023 года в сопоставимых ценах. В январе – декабре 2024 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 2,9% к уровню января – декабря 2023 года, молока и яиц – на 0,8%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – декабре 2024 года составил 560,2 млрд. рублей, или 111,0% к уровню января – декабря 2023 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – декабре 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 3349,5 тыс. кв. метров, или 102,7% к уровню января – декабря 2023 года.

¹ <https://economy.midural.ru/content/informaciya-o-velichine-srednemesyachnoy-zarabotnoy-platy-v-sverdlovskoy-oblasti-v-33>

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – декабре 2024 года составил 8326,7 млн. тонно-км, или 89,3% к уровню января – декабря 2023 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – декабре 2024 года перевезено 36,5 млн. тонн грузов, или 113% к уровню января – декабря 2023 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе –декабре 2024 года составил, по данным Свердловскстата, 1630,4 млрд. рублей, или 106,1% к уровню января – декабря 2023 года в сопоставимых ценах. Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 4,1% в сопоставимых ценах к уровню января – декабря 2023 года и составил 728,8 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров увеличился на 7,8% и составил 901,6 млрд. рублей. Оборот общественного питания в январе – декабре 2024 года сложился в сумме 117,3 млрд. рублей, что составляет 107,2% к уровню января – декабря 2023 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 января 2025 года составила 8397 человек (на 1 января 2024 года – 11 827 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2025 года составил 0,39%, что ниже аналогичного показателя на 1 января 2024 года (0,57%).¹

Выводы: По данным Свердловскстата, в январе – декабре 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 3349,5 тыс. кв. метров, или 102,7% к уровню января – декабря 2023 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1620,0 тыс. кв. метров введенного жилья (48,4% от общего объема введенного жилья), или 109,8% к уровню января – декабря 2023 года.

Указанные факторы носят системный характер, влияющий в целом на экономику региона и, в частности на рынок недвижимости. Влияние этих факторов и тенденций непосредственно на рынок жилой недвижимости и оцениваемого объекта не выявлено.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

ОБЗОР ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Оцениваемый объект представляет собой трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11 (микрорайон Юго-Западный). Дом, в котором расположена квартира, построен в 1997 году, тип дома – «спецпроект».

Обзор рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга проведен на базе аналитических материалов Уральской Палаты недвижимости (УПН) – www.upn.ru. Дестабилизирующие факторы, связанные с санкциями против России и проявляющиеся на рынке недвижимости, для целей данной оценки не оцениваются и не учитываются. Это обусловлено необходимостью отражения в данной оценке долгосрочных трендов рынка недвижимости.

По местоположению УПН разбивает город Екатеринбург на несколько ценовых поясов, состав которых приведен в таблице 3.2.

Таблица 3.2.

Состав ценовых поясов рынка жилья,
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, Вузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный

¹ <https://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-dekatre-3>

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.

По типу дома УПН подразделяет все дома на следующие типы:

- пентагон
- хрущевка (ХР)
- брежневка (БР)
- полнометражка (ПМ)
- улучшенная планировка (УП)
- спецпроект (СП)

Оцениваемая квартира относится к типу «спецпроект» (СП), а по фактору местоположения – Юго-Западный.

На 24 февраля средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилье Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, составила 126 746 руб. Ценовой показатель вырос на полпроцента за неделю, за месяц – на 1,5%. По сравнению с аналогичными показателями прошлого года средняя цена выросла на 9,1%.

По количественным показателям на рынке вторичного жилья фиксируем незначительный прирост, однако объем предложения остается достаточно сжатым: сейчас выставляется на продажу около 1 880 квартир. За неделю объем предложения вырос на 0,8%, за месяц фиксируем положительную динамику 2,0%. Пригородных объектов стало меньше на 2,1% за четыре недели: в городах-спутниках (Арамиле, Березовском, Верхней Пышме и Среднеуральске) продается 137 квартир. Объем предложения комнат не изменился: в Базе данных УПН выставляется 145 комнат в коммунальных квартирах. Сроки экспозиции приближаются к отметке 4,5 месяца в среднем.



Рис. 3.2. Средняя цена кв. м. в Екатеринбурге¹

Ценовая динамика в территориальных сегментах за февраль 2025 года положительная. Так, объекты в Центре, средняя стоимость которых выросла на 3,9%, обойдутся по 180 221 руб./кв. м. Квартиры первого и второго ценовых поясов выросли в цене на 0,8% и 1,6% соответственно. Квартиры на приближенной к Центру территории покупают по 140 609

¹ <https://old.upn.ru/analytics.htm>

руб./кв. м., а квадратный метр в районах второго пояса стоит 116 818 руб. Жилые объекты третьего ценового пояса стали дороже на 1,3% за четыре недели, квадратный метр таких объектов приобретают по 98 643 руб. Для квартир в районах четвертого ценового пояса фиксируем повышение средней цены на 4,6%, до уровня 87 347 руб./кв. м.

Из различных типов объектов отмечаем также положительные корректировки средних цен. Для старого фонда рост цен является скорее догоняющим, после продолжительной отрицательной динамики. «Полнометражки» выросли в цене на 0,2%. Объекты «сталинских» времен выставляют по 104 914 руб./кв. м. в среднем. Объекты времен «хрущевской» постройки также демонстрируют ценовой рост: +1,1% за месяц. Стоимость квадратного метра квартир в пятиэтажных домах 60-70-х на сегодня составляет 100 480 руб./кв. м. Цены на «брежневки» увеличились на 1,6%: за лоты в домах «эпохи застоя» покупатель заплатит 100 293 руб./кв. м. «Пентагоны» предлагают по 104 633 руб./кв. м., что на 2,1% больше, чем месяц назад. «Улучшенки» прибавили в цене всего 0,1%: объекты в типовых домах 80-90-х годов можно найти по средней цене 110 250 руб./кв. м. Квартиры в современных домах подорожали на 1,9% и стоят на рынке 148 020 руб./кв. м.

Среди объектов различных размеров наблюдаем разнонаправленную ценовую динамику. Средняя цена квадратного метра «однушки» увеличилась на 0,7% за четыре недели. Квадратный метр однокомнатных квартир стоит 140 584 руб. в среднем. «Двушки» подорожали на 3,5%, квадратный метр двухкомнатных квартир стоит 126 497 руб. в среднем. Снижение цен на 0,6% отмечаем для трехкомнатных квартир. Средняя цена «трешек» на рынке – 119 410 руб./кв. м. Для объектов с четырьмя комнатами и более характерно увеличение цены на 3,4%, в конце февраля квадратный метр многокомнатных квартир обойдется по 130 229 руб.

Объекты в пригороде упали в цене на 1,7% до отметки 94 799 руб./кв. м. Стоимость квадратного метра жилой площади комнат в коммунальных квартирах, наоборот, увеличилась на 3,2% за февраль 2025 года до 99 263 руб.¹

Таблица 3.3.

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга
(вторичный рынок жилья)²

Район	Средняя цена предложения на 24.02.2025, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	
По городу	126 746	+0,5	+1,5	–	По городу
Центр	180 221	+1,5	+3,9	100 992 (+3,6)	Центр
1-й пояс	140 609	+0,2	+0,8	89 963 (+0,2)	1-й пояс
2-й пояс	116 818	+0,5	+1,6	79 119 (+0,3)	2-й пояс
3-й пояс	98 643	+0,6	+1,3	71 682 (+1,5)	3-й пояс
4-й пояс	87 347	-0,7	+4,6	53 530 (-0,0)	4-й пояс
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					131 день

* Методика расчета. Для «нижнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10% объектов выборки с наименьшей ценой предложения за 1 кв. м. Соответственно для «верхнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10% объектов выборки с наибольшей ценой предложения за 1 кв. м.

На дату оценки, по данным сайта www.upn.ru, в продаже находились 109 квартир, расположенных в микрорайоне Юго-Западный. Из них: 22 - однокомнатных, 48 - двухкомнатных, 33 - трехкомнатных, 6 - четырех и более комнатных.

¹ <https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/2/21093.htm>

² <https://old.upn.ru/analytics/1793120/2023/9/20651.htm>

Среди однокомнатных квартир, выставленных на продажу, преобладающее количество квартир в домах типа «спецпланировка» (СП) – 9 квартир, и «улучшенная планировка» (УП) – 7 квартир (см. таблицу 3.4.).

Таблица 3.4.

Предложения о продаже однокомнатных квартир в микрорайоне «Юго-Западный»
по данным сайта www.urp.ru

Тип дома	Кол-во предложений
Хрущевка	1
Улучшенная планировка	7
Спец. планировка	9
Пентагон	-
Брежневка	5
Малосемейка	-
Полнометражная	-

На сайтах www.urp.ru и cian.ru предложения о продаже однокомнатных квартир в микрорайоне «Юго-Западный» типа «спецпроект» в непосредственной близости к объекту оценки отсутствуют. В ходе изучения объявлений, размещенных на указанных сайтах, удалось выявить ряд предложений, расположенных в соседних с объектом оценки домах (см. таблицу 3.5.). Квартиры-аналоги типа «улучшенная планировка», «спецпроект» имеют схожие характеристики с объектом оценки во всем, кроме типа дома. Цена предложения по указанным объектам варьируется от 120 845 руб. за кв.м. до 138 235 руб. за кв.м.

Таблица 3.5.

Адрес	Площади	Этаж	Цена руб.	Тип дома	Год сдачи дома	Стены	Условия продажи	Общая площадь кв.м.	Цена, руб. за кв.м.
Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Серафимы Дерябиной, 30	38/10/-	1/9	4300000	УП	1991	Панель	Чистая продажа	38,2	112565,45
Екатеринбург, Юго-Западный ул. Гурзуфская, 34	32,6/6/19,3	2/9	4390000	СП	1983	Кирпич	Чистая продажа	32,6	134662,58
Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Бардина 25/1	35/10/-	10/16	4600000	УП	1988	Панель	Чистая продажа	35	131428,57
Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Серафимы Дерябиной 31/2	32,4/16,2/7,4	2/9	4800000	УП	1970	Кирпич	Обмен	32,4	148148,15
Екатеринбург, Юго-Западный, Пальмиро Тольятти 19	32,8 / 20 / 7	6/9	4900000	УП	1977	Кирпич	Чистая продажа	32,8	149390,24
Екатеринбург, Юго-Западный, Шаумяна 20	20/20/8	3/16	4950000	СП	2020	Кирпич	Чистая продажа	20	247500
Екатеринбург, Юго-Западный, Ухтомская 47	33,6/15/10	4/10	4950000	УП	2007	Панель	Чистая продажа	33,6	147321,43
Екатеринбург, Юго-Западный, Васильева 14	37,5/12,1/16,2	17/33	6500000	СП	2021	Панель	Чистая продажа	37,5	173333,33
Екатеринбург, Юго-Западный, Громова 30	46,2 / 32 / 13	10/25	6990000	СП	2015	Газозоло бетон	Чистая продажа	46,2	151298,7

Екатеринбург, Юго-Западный, Шаумяна 24	35.2 / 11 / 14	10/17	8050000	СП	2022	Кирпич	Чистая продажа	35,2	228693,1 8
Екатеринбург, Юго-Западный, Волгоградская 1845,5/45,5	45,5/45,5	11/16	8990000	СП	2017	Газозоло бетон	Чистая продажа	45,5	197582,4 2

Выводы:

- 1) Отмечается незначительное повышение цен на квартиры, количество выставленных на продажу квартир снижается;
- 2) Средний срок экспозиции составляет 131 дня;
- 3) В микрорайоне «Юго-западный» имеется достаточное количество предложений о продаже однокомнатных квартир в домах типа «спецпроект». Цена предложения указанных объектов варьируется от 112565,45 руб. за кв.м. до 228 693,18 руб. за кв.м.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (см. п.1.4) основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Справедливая (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 справедливой (рыночной) стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Основными ценообразующими параметрами при подборе аналогов являются: тип дома – «Спецпроект», «Улучшенная планировка», расположение оцениваемой квартиры в микрорайоне «Юго-западный» (квартал улиц Радищева-Московская).

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу квартирах на вторичном рынке жилья г. Екатеринбург по данным таблицы 4.2.

Обоснование и правила выбора аналогов.

При анализе рынка выбирались однокомнатные квартиры с сопоставимым местоположением и типом дома («улучшенная планировка»). Таких квартир в базе данных оказалось 5. Четыре объекта были включены в расчет.

Расчёт стоимости приведён в таблице 4.2. Объяснение корректировок приведено ниже.

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

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости объекта купли-продажи. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 3,9% до 4,7%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

В связи с продолжающимся спросом на рынке жилой недвижимости, оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 4,3%¹.

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

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» квартир. Таким образом, указанные варианты продажи квартир не оказывают влияния на стоимость. Поправка не применялась

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.

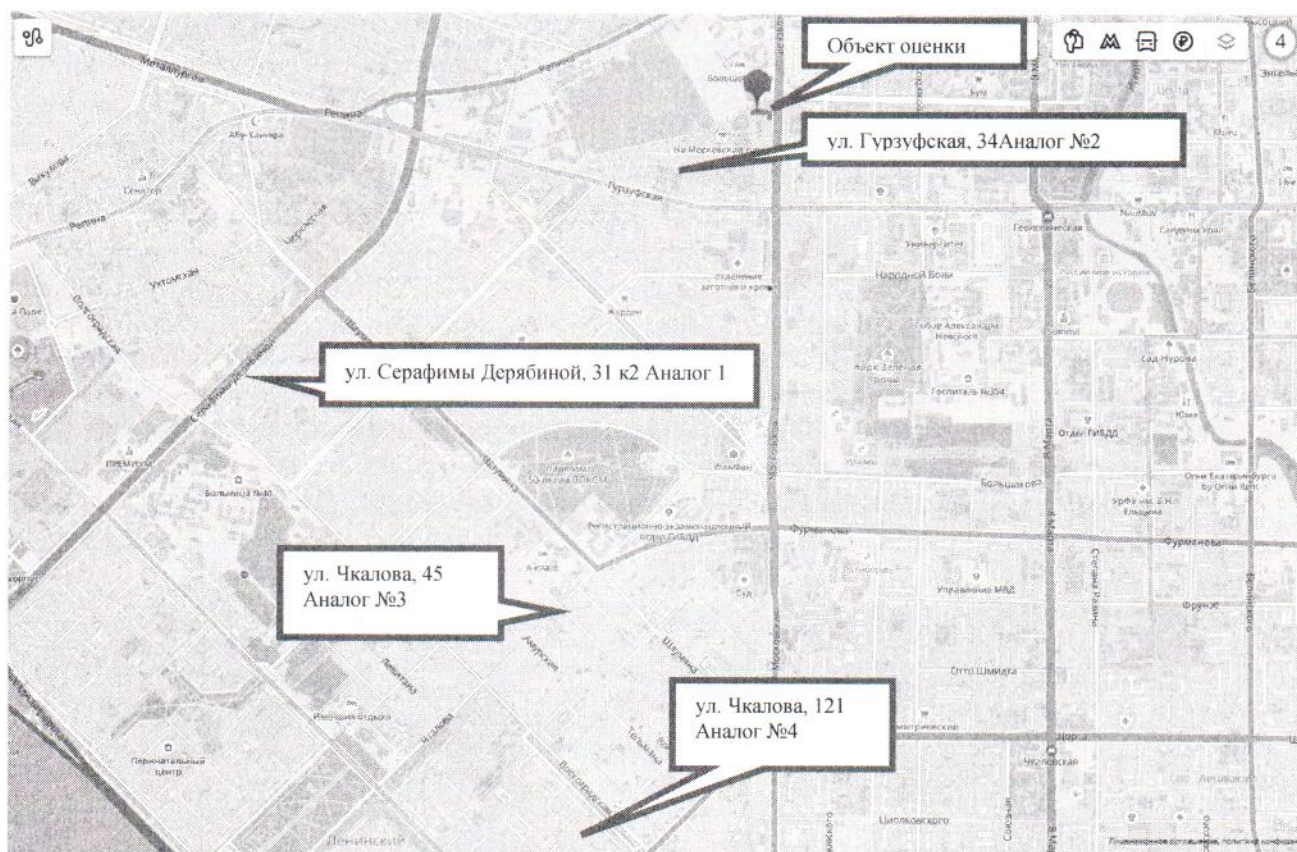


Рисунок 4.1. Месторасположение аналогов и объекта оценки в разрезе микрорайона

Поправка на площадь. 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 - 2023. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. Квартиры (корректировка на общую площадь квартиры):

¹ Справочник оценщика недвижимости - 2023. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. Квартиры.

Поправка на общую площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,97	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Все предложения находятся в одном диапазоне по данному фактору, корректировка к аналогам применяется к аналогу 3.

Поправка на этажность. Применяется к ценам аналогов, расположенных на крайних этажах. Поправка определялась по данным издания «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74» стр. 280. (корректировка на этаж):

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

С учетом того, что оцениваемая квартира, как и аналоги, расположена на среднем этаже (4/6), к аналогам корректировка не применяется.

Поправка на тип квартиры. Данная поправка учитывает разницу в стоимости 1 кв.м. в зависимости от типа квартиры. Поправка не требуется.

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

Состояния отделки		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	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023. Квартиры¹, уровни отделки подразделяются на 4 типа: «премиум», «стандарт», «косметический ремонт», «капитальный ремонт».

Оцениваемый объект, по информации, полученной от заказчика, имеет стандартный уровень отделки. Уровень отделки объектов-аналогов определялся оценщиком по фотографиям объектов, приведенных в объявлениях, а также в ходе консультаций с продавцами объектов.

Стоимостная разница в расчете на 1 кв.м. общей площади объекта определялась также по данным Справочника, стр. 337:

В результате, к аналогу №1, как имеющему более высокий уровень отделки («премиум»), была применена корректировка в размере 0,88.

Поправка на материал стен. Так как расчет стоимости производился только по сравнительному методу, то есть не играет величина затрат на строительство аналога, корректировка не применяется.

Стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры определена как средневзвешенная величина стоимостей одного квадратного метра общей площади объектов-аналогов.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемой квартиры сравнительным подходом представлен далее таблице 4.2.

4.2. 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 объекта будет являться итоговой расчетной стоимостью объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки 1 - комнатной квартиры общей площадью 40,4 кв. м. расположенной по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11 на дату проведения оценки составляет 4 922 477 руб.

¹ «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. Квартиры.

Расчет стоимости квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 11
Таблица 4.2.

Показатели	Оцениваемый объект г. Екатеринбург	Аналог №1 г. Екатеринбург	Аналог №2 г. Екатеринбург	Аналог №3 г. Екатеринбург	Аналог №4 г. Екатеринбург
Адрес	ул. Радищева, д. 53/1, кв. 11	ул. Серафимы Дербябиной 31/2	ул. Гурзуфская, 34	ул. Чкалова 45	ул. Чкалова 121
Характеристика объекта	Однокомнатная квартира, общая площадь - 40,4/18/-, Этаж/этажность - 4/6. Тип дома - СП. Материал - кирпич.	Однокомнатная квартира, общая площадь - 32,4/16,2/7,4 Этаж/этажность - 2/9. Тип дома - УП. Материал - Кирпич	Однокомнатная квартира, общая площадь - 32,6/6/19,3 Этаж/этажность - 2/9. Тип дома - СП Материал - Газозобетон.	Однокомнатная квартира, общая площадь - 55/47/0 Этаж/этажность - 2/12. Тип дома - СП. Материал - Кирпич	Однокомнатная квартира, общая площадь - 35/10/- Этаж/этажность - 10/16 Тип дома - УП Материал - Панель
Продавец	Стандартный	Премиум	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Источник информации		Обмен квартир (член УПН) ООО "ОБМЕН КВАРТИР" + 7(912)296-75-60	ДОМКОММ (член УПН) т. +79090004402	ДОМОС ЦН (не член УПН) Лебедев В.С. ("ДОМОС ЦН") т. +7(922)219-49-28	Ориентир. Недвижимост ь (член УПН) ООО "ОРИЕНТИР" т. +7(963)052-82-08
Стоимость (цена), руб.		4 190 000	4 390 000	6 199 000	4 600 000
Площадь общая, кв.м.	40,4	32,2	32,6	55,0	35,0
Стоимость 1 кв.м., руб.		130 124	134 663	112 709	131 429
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		мар.25	мар.25	мар.25	мар.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	130 124	134 663	112 709	131 429
Поправка на торг, %	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	124 529	128 872	107 863	125 777
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0

Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	-	124 529	128 872	107 863	125 777
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный (ул. Радищева-Московская)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	-	124 529	128 872	107 863	125 777
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	40,4	32,2	32,6	55,0	35,0
Поправка		1,0000	1,0000	1,0400	1,0000
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		124 529	128 872	112 177	125 777
2) Этаж/этажность	4/6	2/9	2/9	2/12	10/16
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		124 529	128 872	112 177	125 777
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	ПМ (стены -Кирпич)	ПМ (стены - Кирпич)	ПМ (стены - Кирпич)	ПМ (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	-	124 529	128 872	112 177	125 777
4) Уровень отделки, общее состояние		Премиум	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка, руб.	-	0,88	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		109 585	128 872	112 177	125 777
Количество внесенных корректировок		2	1	2	1
Весовые коэффициенты		0,50	1,00	0,50	1,00
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	121 843	0,16667	0,33333	0,16667	0,33333
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	4 922 477				
С учетом округления	4 922 000				

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости однокомнатной квартиры, общей площадью 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11. 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 объекта оценки - однокомнатной квартиры, общей площадью 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11, на дату оценки составляет округленно (НДС не предусмотрен):
4 922 000,00 (Четыре миллиона девятьсот двадцать две тысячи) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Оценка произведена в целях предоставления объективной информации о рыночной стоимости объекта оценки для целей расчета стоимости чистых активов Фонда, а также совершения сделок с указанным имуществом. 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. Подпись оценщика

Оценщик

Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- 1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130785693

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. Лейфер Л.А. Приволжский центр методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74

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

предоставленных заказчиком

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

10. *Author's address:* Department of Mathematics, University of Illinois at Chicago, Chicago, IL 60607, U.S.A. (e-mail: shrawan@uic.edu)

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 14.10.2021, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Figure 1. Flowchart of the study.

Поиск информации об объекте недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 1	Всего разделов 1	Всего листов раздела 4
04.08.2021 г. № 05/НН-002/2021-1/00783493			
Кадастровый номер:	69-40/0304-009-27-05		
Номер кадастрового квартала:	69-40/0304-009		
Дата окончания кадастрового квартала:	24.09.2016		
Адрес государственной кадастровой учетной записи:	Исключительный номер 269021-08-10-000 ПМУП "Теория технической ответственности"		
Муниципальность:	4-й городской округ, г. Екатеринбург, ул. Радикальная, д. 5А, корпус 1, кв. 11		
Площадь, м2:	43.4		
Назначение:	Жилое помещение		
Назначение:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположена недвижимость, нежилое место:	Этаж №4		
Идентификатор помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	3218344-022		
Кадастровый номер и дата, когда объект недвижимости, в котором находится рассматриваемый объект недвижимости:	69-40/0304-009		
Имя владельца объекта недвижимости:	аноним		
Сведения об объектах жилого помещения и нежилого помещения, принадлежащих к объекту недвижимости:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Здание об объекте недвижимости является статус "закрытое здание с открытым"		
Общая стоимость:	данные отсутствуют		
Получатель данных:	Программная Система Поиск, действующая на основании документа "Доверенность" от владельца здания "Закрытое здание с открытым объектом" УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ, 69-40/0304-009		

Figure 2. List 2

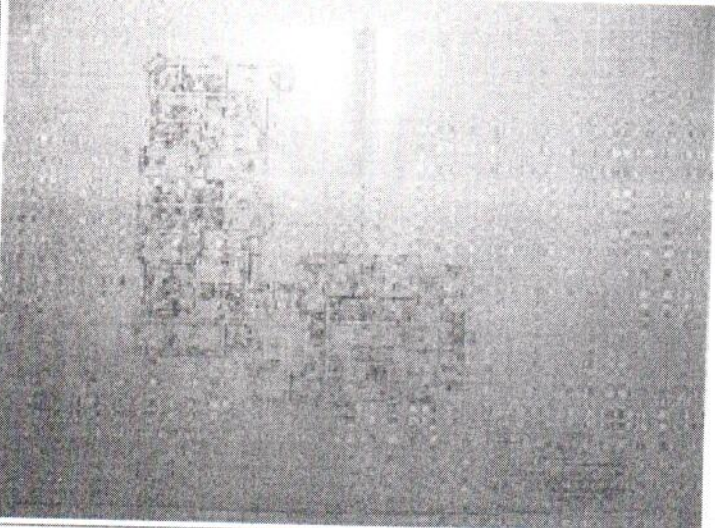
Поиск на Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

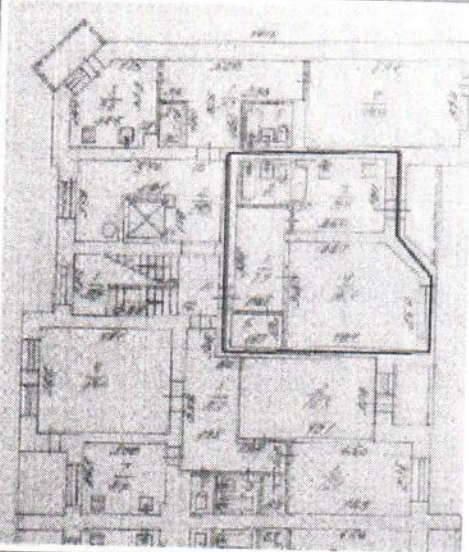
СЛУЖБА ЗА ИНТЕРНАЦИОНАЛНА РЕПУБЛИКА

Подписание					
или печать и подпись нотариуса					
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2:		Всего разделов: 3	
				Всего листов выписки: 4	
04.10.2021г. № 10/004-08/2021-10785693					
Выданный номер:		№ 4 - 03-00062710			
1	Правильность в правообладании:	1.1	Заверение правообладателя объектом "Управление жилищами", ИНН: 66-00010465		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	События 66-01-01046062710-03/001/2019-1 10.07.2019 14:25:00		
3	Сведения об осуществлении государственных регистрационных сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.1	данные отсутствуют		
5	Отражаемые права и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрированы		
6	Законные в судебном порядке права требования		данные отсутствуют		
7	Сведения о залогах и иных ограничениях зарегистрированных прав:		данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		данные отсутствуют		
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.		данные отсутствуют		
10	Правоприменение и сведения о наличии поступления, по не рассмотрены заявлений о проведении государственной регистрации права (передача, приобретение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.		отсутствуют		

1. IDENTIFICATION 1.1. NAME 1.2. ADDRESS 1.3. PHONE 1.4. EMAIL 1.5. DATE	2. DESCRIPTION 2.1. DESCRIPTION 2.2. DESCRIPTION 2.3. DESCRIPTION 2.4. DESCRIPTION 2.5. DESCRIPTION	3. REMARKS 3.1. REMARKS 3.2. REMARKS 3.3. REMARKS 3.4. REMARKS 3.5. REMARKS
---	--	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных праве на объект недвижимости
Цель: предоставление информации, имеющей значение для предоставления услуги

Полное наименование			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021: № КУИИ-002/2021-13070593			
Кадастровый номер: 65:41:1034006/2716			
Номер листа (страницы): 4			
			

Полное наименование			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.10.2021: № КУИИ-002/2021-13070593			
Кадастровый номер: 65:41:1034006/2716			
Номер листа (страницы): 4			
			

Наклад 1

РОСРЕЕСТР Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
РОЗКВИТЫ ПОДПИСИ	Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Кировском районе, г. Екатеринбург, ул. Лытейер 29
Виды Росреестр	Дата подготовки: 05.10.2021 11:13:03
ИД сертификата: 2a07b6004a2b548c1a5b180679a2	Подготовка: Худяков Юрий Владимирович
Действителен с: 23.03.2021 03:54:43 по: 23.06.2022 04:04:43	Видовый код: 141
Документ получен в электронном виде с использованием:	«Прозрачный кабинет» (прибор и видение документов ГИС ГИСД)
ГБУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бумажном носителе эскиза документа электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 марта 2015 г. № 250»	

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

Аналоги объекта оценки - однокомнатной квартиры по адресу ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11



Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Серафимы Дерябиной 31/2, 4.800.000 руб., Обмен квартир

[Записаться на просмотр](#)
[Предложить свою цену](#)

[Распечатать](#)
[Сообщить о неточности](#)

Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Серафимы Дерябиной 31/2 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	1
Изолированных комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухня):	32.4 / 16.2 / 7.4 кв. м
Дом:	Улучш. планировка
Год постройки:	1970
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	2 / 5
Балкон:	Лоджия
Ремонт:	Капитальный
Перепланировка:	нет
Мебель:	Есть
Условия продажи:	Обмен
Ипотека:	Возможна
Цена:	4.800.000 руб. Отправить заявку на кредит
ID объекта в нашей базе:	140

Продается уютная однокомнатная квартира с отличным ремонтом! Просторная - Современный ремонт - все сделано с душой и вкусом! Идеально подходит для тех, кто ценит комфорт и готов выделить без десятилетия на проживание. Задача всех компаний и застройщиков - новое оборудование гарантирует надежность и безопасность вашего жилья. Светлая и просторная комната - идеальное пространство для отдыха и работы. Удобная планировка - функциональное использование каждого квадратного метра. Качественная сантехника и мебель - все в отличном состоянии и готово к использованию. Расположение: Квартира находится в районе с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности магазины, школы, детские сады, парки и транспортная развязка. Отличный вариант для жизни и инвестиций!

Контактная информация



Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Продам 1 комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Гурзуфская 34, 4.390.000 руб., Домкомм

[Записаться на просмотр](#)
[Предложить свою цену](#)

[Распечатать](#)
[Сообщить о неточности](#)

Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Гурзуфская 34 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	1
Изолированных комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухня):	32.4 / 16.3 / 6 кв. м
Дом:	Улучш. планировка
Год постройки:	1983
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	2 / 5
Балкон:	Лоджия
Сам. узлы (сантехнические/водоснабжение):	нет
Мебель:	нет
Условия продажи:	Частная продажа
Цена:	4.390.000 руб.

Вашему вниманию предлагается 1-комнатная квартира в теплом кирпичном доме.

- Толщина стен 50 сантиметров. Прочность конструкции высокая, это и прекрасная шумоизоляция, и терморегуляция (холод не проходит, тепло не уходит).
- Фасад выдает в теплый двор.
- Закрытая от лифтовой шахты входная дверь на 2 этажа. Установлена металлическая дверь.
- Двор со множеством зеленых насаждений, детской площадкой.
- Вокруг дома есть парковочные места.
- Дом расположен на границе с центральной частью города, при этом сохраняет тишину и уютность своего района.
- Развитая инфраструктура и транспортные маршруты в шаговой доступности.
- Район - Юго-западный. Ориентир: ул. Гурзуфская / Радищева.
- Планируете сделать ремонт за 2 часа без выезда в банк.

Контактная информация

Агентство недвижимости: [Деловая группа \(ДГ\) «Домкомм»](#)



Перейти

Записаться на просмотр

Предложить свою цену

 PACTUM

 Сообщить о неточности

ID объекта в нашей базе: 8513

В шаговой доступности три крупных торговых центра, школы, детский сад, Спортивный комплекс «Спартак», кофейни, стоматологические кабинеты, аптека, салон красоты – все, что необходимо для комфортной жизни. Большая парковка для жителей и гостей комплекса, закрытый двор, есть консьерж.

Все виды транспорта в любую точку города, 10 минут пешком до метро Чкаловская.
Без ограничений. Освобождена. Никто не прописан. Быстрый выход на сделку. Вспомогательная.



Перейти

Записаться на просмотр

Предложить свою цену

 **Расскажите нам**

 Ecofys is a member of the NESTRA-ICTU

Уютная квартира в экологически чистом районе города.

Удобно, что окна квартиры выходят на две стороны света, за счет этого весь день достаточно светло.

У дома отличное месторасположение: прямо во дворе есть отличная школа и детский сад. В шаговой доступности – 9 детских садов и 5 школ.

Рядом несколько продуктовых и продовольственных магазинов, остановка общественного транспорта. До Чкаловского парка - 7 минут пешком, до ТЦ Кият прогулочным вагоном - 15 минут.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Ориентир. Недвижимость (член ИЖН) ООО "ОРИЕНТИР"
Время работы:	пн.-пт.: с 10.00-21.00, сб.-вс.: с 11.00 до 18.00
Телефон агента:	+7(363)5052-82-08
Телефон агентства:	3432860914

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью

31 лист

 Щербакин С.П./

