

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2-25

30 января 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.

ЗАО «Управляющая компания» Д.У. ЗПИФ

ДУ ЗПИФ «Семейные сбережения»

лх 48 от 30.01.2025

ЗАО «Управляющая компания» Д.У. ЗПИФ

ДУ ЗПИФ «Семейные сбережения»

лх 56 от 30.01.2025

Екатеринбург 2025

Содержание	
1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ5
1.1.	Задание на оценку и основные сведения по оценочной задаче5
1.2.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (исполнителе оценки).....6
1.3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности6
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ8
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ16
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта16
3.2	Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Обзор основных тенденций в сегменте и ценообразующих факторов.....20
4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ26
4.1	Расчет рыночной стоимости объектов оценки (нежилого помещения) с позиции сравнительного подхода26
4.2.	Расчет рыночной стоимости машино-места (парковочного места) с позиции сравнительного подхода31
4.3.	Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки.....33
5.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ33
5.1.	Итоговая стоимость объекта оценки33
5.2.	Ограничительные условия и сделанные допущения34
5.3.	Подписи оценщика.....34
6.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ35
6.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....35

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. 02-25 от «30» января 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 №02-25 от 29.01.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г. специализиты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости 2-х объектов недвижимости.

Дата проведения оценки – 22.01.2025 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 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.

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:*

26 750 000 (Двадцать шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей,

без учета НДС (20 %):

22 291 667 (Двадцать два миллиона двести девяносто одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) рублей

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	25 818 000	21 515 000
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	932 000	776 667
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		26 750 000	22 291 667

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 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)	22.01.2025 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №02-25 от 29.01.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	30.01.2025 г. №02-25
Дата осмотра	Осмотр произведен 29.01.2025г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дней с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Дополнительного соглашения №2-25 от 29.01.2025 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-56650010-5.0-2-000163-24 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.

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.

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, ко-

торуую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Обоснование отказа от затратного подхода.

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.

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. Цель данной оценки – приобретение для использования, а не использование как доходоприносящего объекта. Исходя из несоответствия целям оценки доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению оценщика, единственно целесообразным подходом к оценке нежилого помещения офисного назначения и парковочного места для установленных в задании на оценку целей можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

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 от 16.01.2025 г. оцениваемое нежилое помещение и парковочное место принадлежат физическому лицу. Для целей данной оценки объект оценки оценивается на праве собственности, без каких-либо ограничений или обременений.

Перечень правоустанавливающих документов:

- 1) Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 16.01.2025 г. (на нежилое помещение по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6);
- 2) Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 16.01.2025 г. (на парковочное 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.



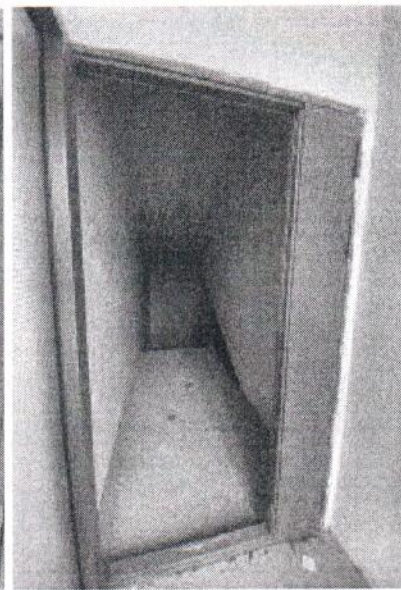
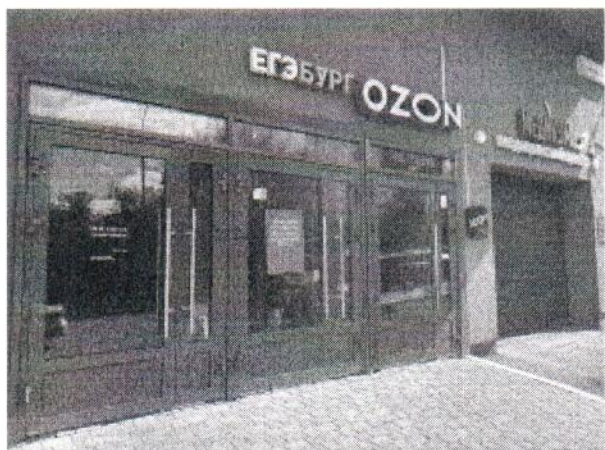
Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6

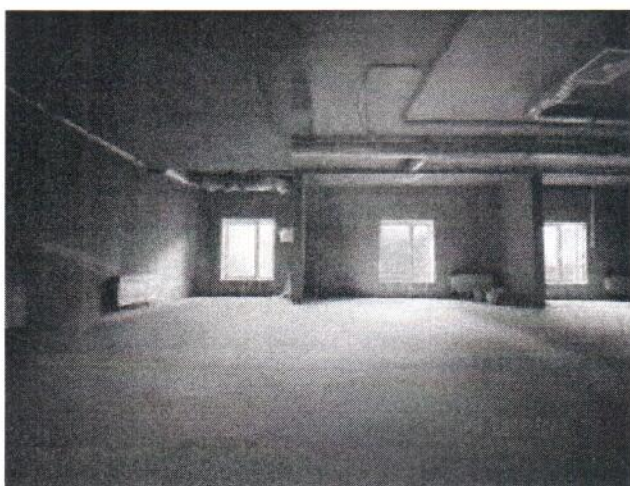
Таблица 2.1.

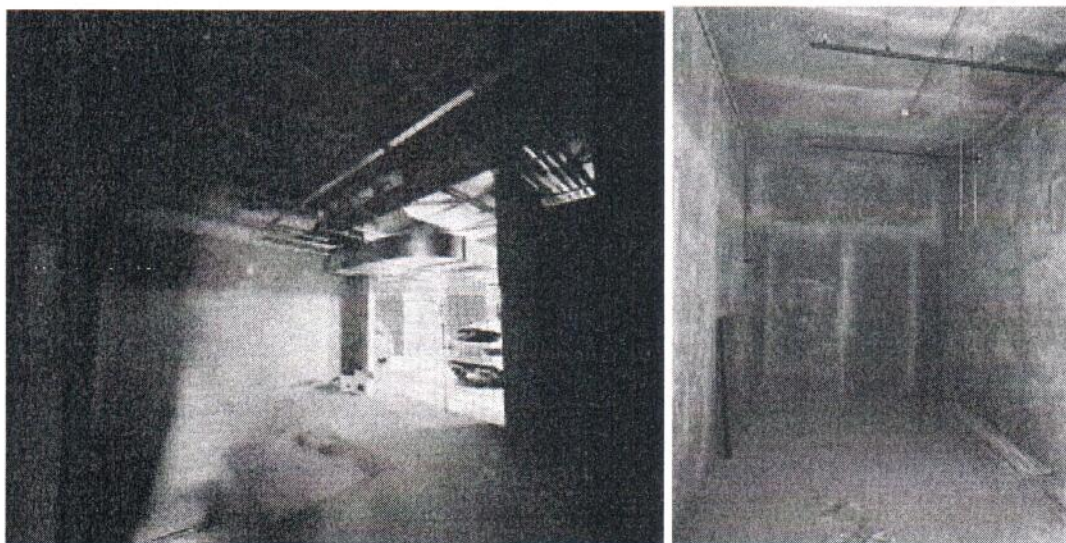
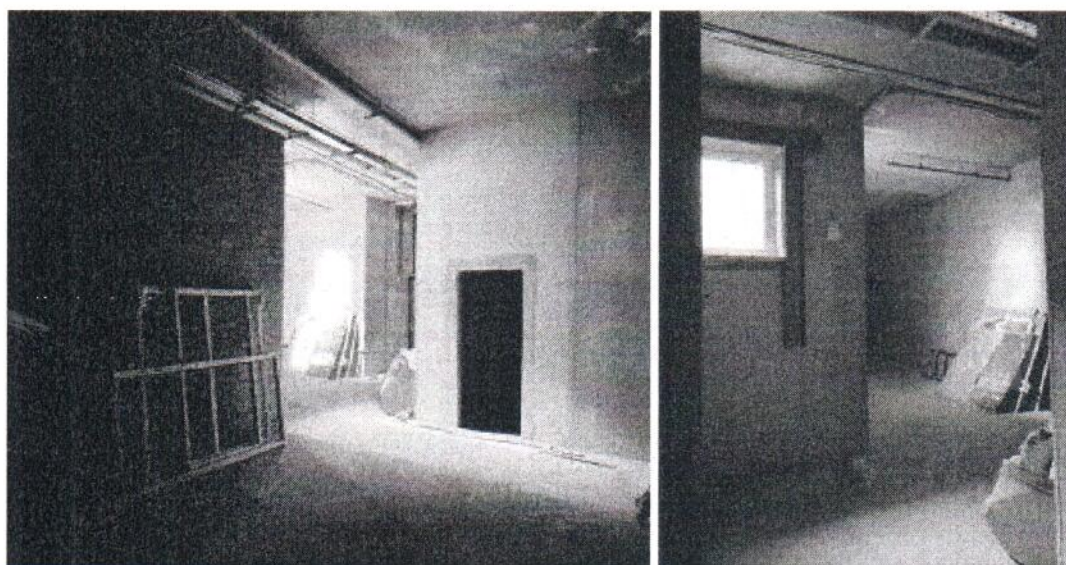
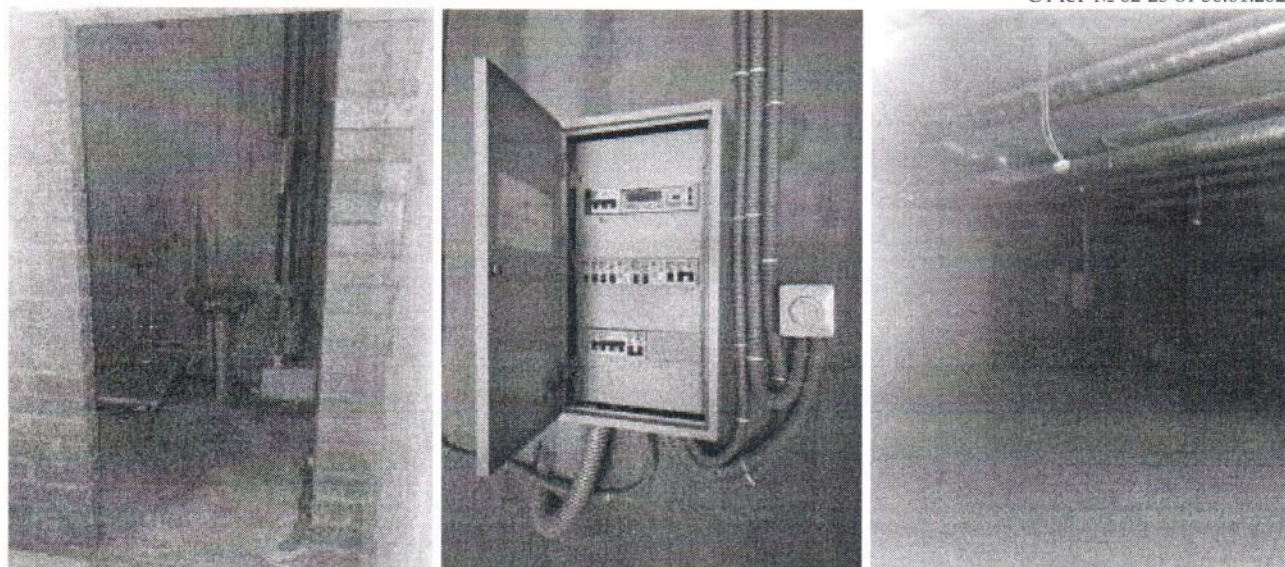
Объект оценки	Нежилое помещение
Адрес объекта	г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6
Район (административный/территориальный)	Чкаловский, мкр-н Уктус, 2-й ценовой пояс
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 326,3 кв. м
Высота потолков, м.	4
Состояние помещения, уровень отделки	Материал стен: бетонные 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:	Хорошее
Зеленые насаждения	Есть
Детская площадка	Есть
Парковка	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)







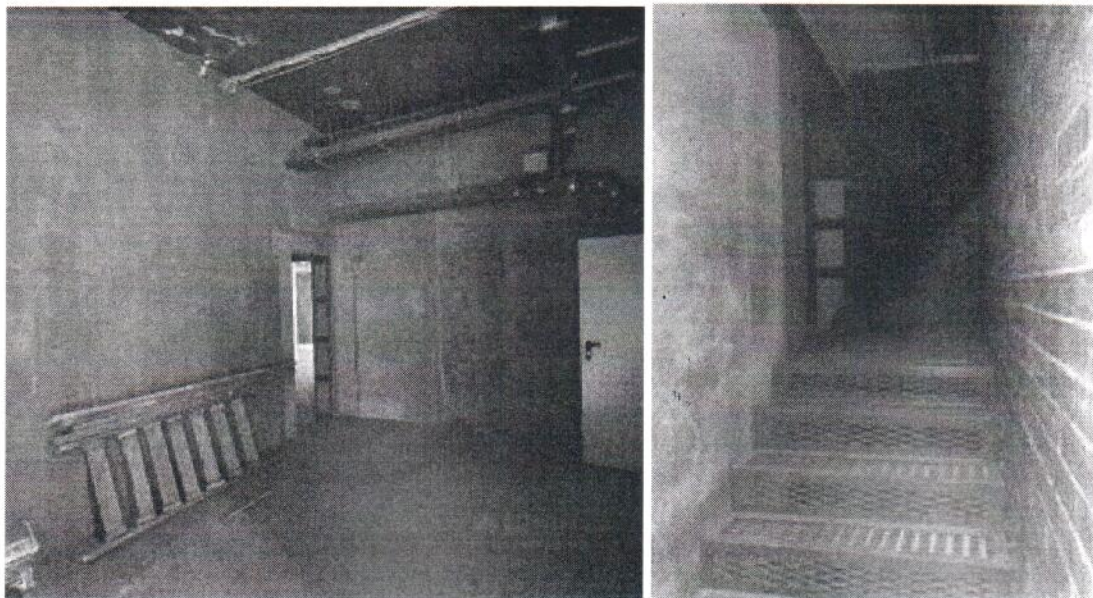


Фото 1-22. Общий вид и внутренний интерьер помещения

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 23-24)

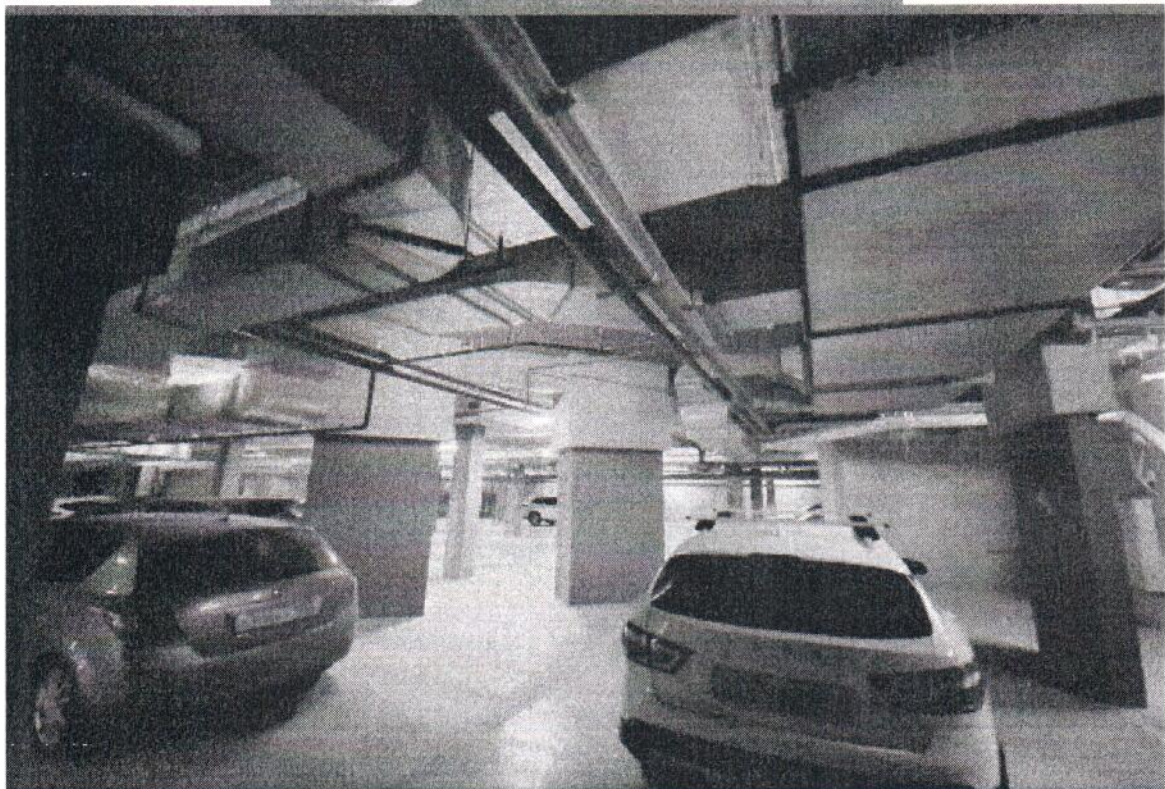
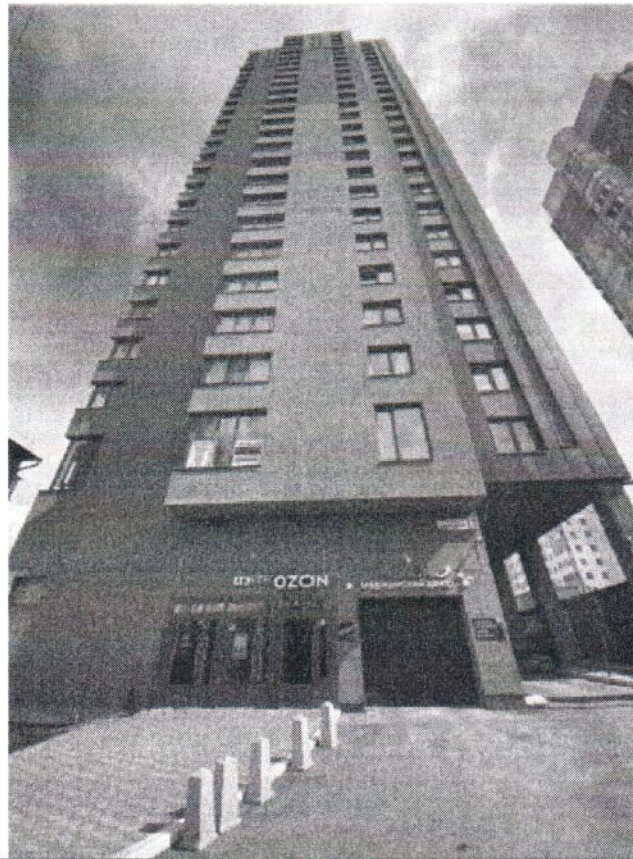


Фото 23-24. Помещения паркинга

Анализ наилучшего использования

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2024 года рост ВВП составил +3,2% г/г, как и месяцем ранее (оценка за сентябрь уточнена в связи с выходом предварительной оценки Росстата за III квартал 2024 года). С исключением сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA после +0,7% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,1% г/г.

Рост промышленного производства в октябре ускорился до +4,8% г/г после +3,2% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также ускорение до +11,2% после +9,9% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре промышленность выросла на +0,7% м/м SA после +0,1% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Основным драйвером роста выступила обрабатывающая промышленность, которая в октябре показала ускорение темпов до +9,6% г/г после +6,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также сохраняется высокий рост: +21,9% после +20,4% месяцем ранее. С устранением сезонности в октябре выпуск увеличился на +1,6% м/м SA после +1,5% м/м SA в сентябре.¹

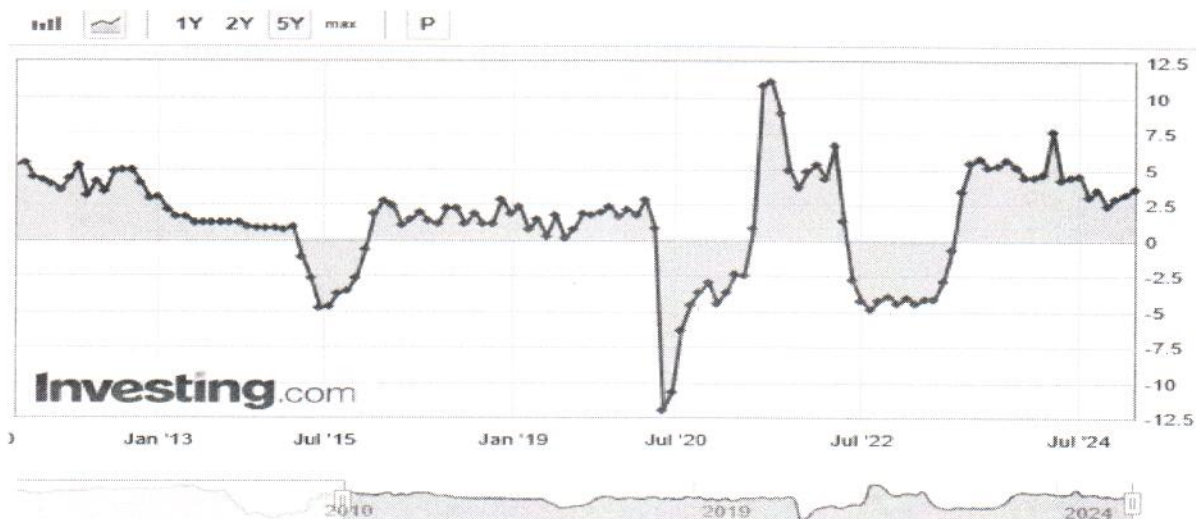


Рисунок 3.1 - Темпы роста/падение ВВП²

¹ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/8a0ffcca3d1021bf5b5cef7b66c610a6/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2024_goda.pdf

² <https://ru.investing.com/economic-calendar/russian-monthly-gdp-407>

Основной драйвер – по-прежнему машиностроительный комплекс – он обеспечил почти 50% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +4,7 п.п.). По итогам октября выпуск комплекса увеличился на +29,5% г/г после +23,8% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост на +70,7% после +73,3% в сентябре.

Темпы роста металлургического комплекса в октябре увеличились до +1,0% г/г после +0,2% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +11,5% после +14,1% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,6% г/г.

Рост химической промышленности в октябре ускорился до +4,3% г/г после +2,7% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,4 п.п.) – динамика улучшилась во всех подотраслях. В производстве лекарственных средств в сентябре рост выпуска увеличился до +13,2% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска составил +3,7% г/г после +3,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска сохранился на высоком уровне: +16,3% после +11,9% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,9% г/г.

Деревообрабатывающий комплекс в октябре показал рост на +7,2% г/г после +1,2% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +16,9% после +7,7% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +6,0% г/г.

Рост выпуска пищевой промышленности в октябре ускорился до +4,6% г/г после +2,8% г/г в сентябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +3,1% г/г после +2,5% г/г в сентябре, производство напитков – на +9,8% г/г после +6,7% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска также вырос до +8,9% после +7,3% месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,6% г/г.

Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса в октябре составил -2,0% г/г после околонулевой динамики в сентябре (0,0% г/г). К уровню двухлетней давности: -3,9% против -0,5% в сентябре. В целом за 10 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,3% г/г.

Выпуск в добывающем секторе в октябре составил -2,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре. При этом добыча металлических руд показала рост на +3,9% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее, а добыча прочих полезных ископаемых выросла на +9,0% г/г после -1,8% г/г в сентябре. Инвестиционная активность по итогам III квартала 2024 года увеличилась на +5,1% г/г после +8,3% г/г кварталом ранее. С учётом фактора сезонности -0,8% кв/кв SA после +1,1% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности сохраняется значительный рост +20,3% после +22,7%.

Наибольшие темпы роста наблюдались по инвестициям в машины и оборудование: +15,1% г/г после +11,8% г/г кварталом ранее. Кроме того, высокие темпы сохраняются по инвестициям в жилые здания и помещения: +11,5% г/г после +18,3% г/г. По итогам 9 месяцев 2024 года в целом рост инвестиций составил +8,6% г/г.

Рост объёма строительных работ в октябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после околонулевой динамики в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +2,8% после +7,2% месяцем ранее.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре вырос на +4,5% г/г в реальном выражении после +5,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности рост составил +17,3% после +18,4% месяцем ранее. С учётом

сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 10 месяцев 2024 года потребительская активность в целом выросла на +6,6% г/г.³

Совет директоров Банка России 20 декабря 2024 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 21,00% годовых. Произошло более существенное ужесточение денежно-кредитных условий, чем предполагало октябрьское решение по ключевой ставке. Этому способствовали автономные от денежно-кредитной политики факторы. По оценке Банка России, с учетом значительного роста процентных ставок для конечных заемщиков и охлаждения кредитной активности достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели, несмотря на повышенный текущий рост цен и высокий внутренний спрос. Банк России будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании с учетом дальнейшей динамики кредитования и инфляции. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0% в 2026 году и будет находиться на цели в дальнейшем.⁴

В октябре — ноябре текущий рост цен с поправкой на сезонность составил в среднем 11,1% в пересчете на год после 11,3% в предыдущем квартале. Хотя значимый вклад в изменение цен вносят волатильные компоненты, устойчивое инфляционное давление усилилось. Показатель базовой инфляции в октябре — ноябре увеличился в среднем до 10,9% после 7,6% в предыдущем квартале (с поправкой на сезонность и в пересчете на год). Это отражает высокий внутренний спрос, наблюдавшийся в последние кварталы. Недельные данные в декабре указывают на сохранение повышенного инфляционного давления, что в том числе связано с произошедшим ослаблением рубля. По оценке на 16 декабря, годовая инфляция увеличилась до 9,5%.

Инфляционные ожидания продолжают расти, усиливая инерцию устойчивой инфляции. В декабре увеличились инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий. Профессиональные аналитики повысили ожидания по инфляции на 2025–2026 годы.

Некоторое время текущий рост цен будет оставаться повышенным в силу инерции из-за накопленных эффектов бюджетных стимулов, высокой кредитной активности предыдущих месяцев и переноса в цены произошедшего ослабления рубля. Однако, по оценке Банка России, в ближайшие месяцы инфляционное давление начнет снижаться под влиянием жестких денежно-кредитных условий и замедления кредитования.

По оперативным данным, в октябре — ноябре российская экономика росла темпами, близкими к значениям III квартала 2024 года. Основной вклад в увеличение экономической активности по-прежнему вносит высокий внутренний спрос. Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста остается значительным. Об этом свидетельствует и высокое текущее инфляционное давление.

Рынок труда остается жестким. Безработица вновь обновила исторический минимум. Рост заработных плат продолжает опережать рост производительности труда. В то же время наблюдается уменьшение спроса на рабочую силу в отдельных отраслях и ее переток в другие секторы. Это может указывать на некоторое сокращение дефицита трудовых ресурсов. Данную тенденцию подтверждает и снижающееся количество вакансий.

Денежно-кредитные условия существенно ужесточились (как ценовые, так и неценовые). Это связано как с влиянием уже реализованного с середины 2024 года ужесточения денежно-кредитной политики, так и с рядом автономных факторов (ужесточением макропрudenциальной политики, плановой нормализацией банковского регулирования, повышением требований банков к заемщикам).

С октября выросли процентные ставки в различных сегментах финансового рынка.

³ chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/8a0ffcca3d1021bf5b5cef7b66c610a6/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2024_goda.pdf

⁴ https://cbr.ru/press/keypr/

При этом в результате действия автономных факторов увеличение кредитных и депозитных ставок было значительно больше, чем следовало из октябрьского повышения ключевой ставки.

Рост процентных ставок поддерживает высокую склонность экономических агентов к сбережению. При этом охлаждение кредитной активности уже охватывает все сегменты кредитного рынка. В ноябре рост розничного кредитования практически остановился. Впервые с начала 2024 года значительно замедлился рост корпоративного кредитования. Текущие намерения банков по наращиванию кредитования, учитывая в том числе складывающийся спрос со стороны заемщиков, формируют предпосылки для значительного охлаждения кредитной активности в 2025 году. По оценке Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики и эффектов автономных факторов общий прирост кредитования по итогам 2025 года может сложиться вблизи нижней границы октябрьского прогнозного диапазона на 8–13%.

На среднесрочном горизонте баланс рисков для инфляции по-прежнему существенно смещен в сторону проинфляционных, хотя выросли отдельные дезинфляционные риски. Основные проинфляционные риски связаны с сохранением высоких инфляционных ожиданий и отклонения российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста, а также с ухудшением условий внешней торговли. Дезинфляционные риски связаны с более быстрым замедлением роста кредитования и внутреннего спроса под влиянием ужесточения денежно-кредитных условий.⁵

Выводы:

- Темп падения ВВП с начала 2024 года составил 3,2 %.
- Инфляция по оценке на ноябрь 2024 года составила 8,9 %.

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 – октябре 2024 года⁶.

В январе – октябре 2024 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 102,1% к уровню января – октября 2023 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – октябре 2024 года к уровню января – октября 2023 года составили: обрабатывающие производства – 103%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 97,1%, добыча полезных ископаемых – 99,4%.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – на 19,5% к уровню января – октября 2023 года, прочих готовых изделий – на 18,6%, прочих транспортных средств и оборудования – на 14,1%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 12,6%, в деревообработке – на 12,3%, в производстве электрического оборудования – на 6,5%, химических веществ и химических продуктов – на 5,6%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 5,2%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 102,3% к уровню января – октября 2023 года. Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – октябре 2024 года составил 3506,8 млрд. рублей, или 115,8% к уровню января – октября 2023 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 2997,8 млрд. рублей, или 115,5% к уровню января – октября 2023 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром –

⁵ <https://cbr.ru/press/keypr/>

⁶ <https://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-oktyabre-2024-goda>

245,8 млрд. рублей, или 103,6%, добыча полезных ископаемых – 149,5 млрд. рублей, или 144,5%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – октябре 2024 года составил 441,8 млрд. рублей, или 114,8% к уровню января – октября 2023 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – октябре 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2601 тыс. кв. метров, или 96,4% к уровню января – октября 2023 года. Индивидуальными застройщиками построено 1558,5 тыс. кв. метров введенного жилья (59,9% от общего объема введенного жилья), или 111,6% к уровню января – октября 2023 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2024 года составил 7110 млн. тонно-км, или 97,5% к уровню января – октября 2023 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – октябре 2024 года перевезено 30,6 млн. тонн грузов, или 113,7% к уровню января – октября 2023 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – октябре 2024 года составил, по данным Свердловскстата, 1340,3 млрд. рублей, или 107,2% к уровню января – октября 2023 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 5,2% в сопоставимых ценах к уровню января – октября 2023 года и составил 596,2 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров увеличился на 8,9% и составил 744,1 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – октябре 2024 года сложился в сумме 96,3 млрд. рублей, что составляет 108,1% к уровню января – октября 2023 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 ноября 2024 года составила 8477 человек (на 01.11.2023 – 12 713 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 ноября 2024 года составил 0,40%, что ниже аналогичного показателя на 01.11.2023 (0,61%).

Вывод: По данным Свердловскстата, в январе – октябре 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2601 тыс. кв. метров, или 96,4% к уровню января – октября 2023 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1558,5 тыс. кв. метров введенного жилья (59,9% от общего объема введенного жилья), или 111,6% к уровню января – октября 2023 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.

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

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

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

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

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

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

Оцениваемые объекты, согласно классификации УПН, имеют следующие характеристики:

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

Обзор рынка офисной недвижимости.

На 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 79 200 руб. за 1 кв.м., от 79 200 до 129 300 руб. за 1 кв.м. и свыше 129 300 руб. за 1 кв.м.

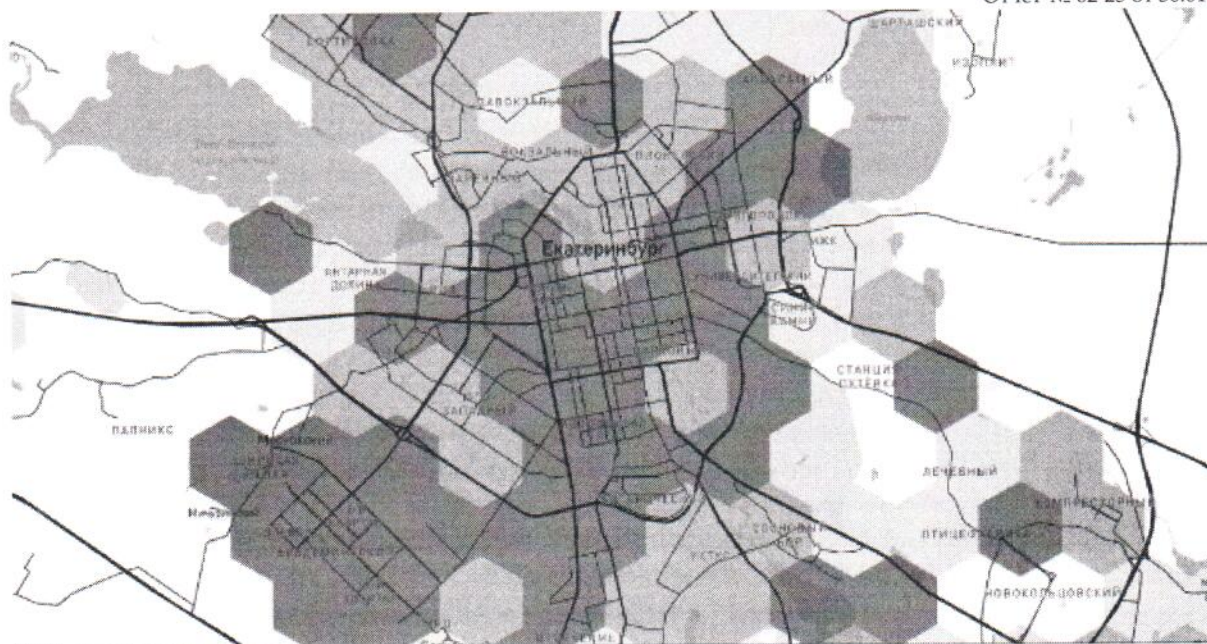


Рис. 3.2 - Тепловая карта цен предложений⁷

В таблице 3.3 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Екатеринбурга в период октябрь 2024 - ноябрь 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 31 000 до 290 100 руб. за 1 кв.м., при этом медианное значение составило 164 200 руб., а среднее 162 700 руб. за 1 кв.м.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 37 900 руб. до 263 200 руб. за 1 кв.м., медиана зафиксирована на уровне 141 200 руб., среднее значение предложений 144 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Екатеринбурга составил от 21 100 руб. до 279 700 руб. за 1 кв.м., медиана составила 126 000 руб., а среднее значение находится на уровне 132 600 руб. за 1 кв.м.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 4 200 руб., максимальной 104 200 руб. за 1 кв. м., медианная цена предложения составила 54 900 руб., а средняя цена предложения 56 000 руб. за 1 кв.м.

Таблица 3.3

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	31 000	110 000	164 200	162 700	215 600	290 100
Офисные	37 900	100 600	141 200	144 000	189 900	263 200
ПСН	21 100	75 400	126 000	132 600	187 000	279 700
Промышленные/складские	4 200	37 400	54 900	56 000	73 900	104 200

⁷ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2024.11/>

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 229 400 руб./кв.м., более доступные площади торгового назначения расположены в Орджоникидзевском районе, медиана цен находится на уровне 124 800 руб./кв.м.

По стоимости офисов города Екатеринбурга лидирует Академический район, медиана цены предложения в период октябрь 2024 - ноябрь 2024 составила 200 000 руб./кв.м. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 100 000 руб./кв.м.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Академическом районе с медианной ценой предложения 213 200 руб./кв.м., самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Орджоникидзевском районе, медиана находится на уровне 83 800 руб./кв.м.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Железнодорожном районе, медиана цены предложения на уровне 73 400 руб./кв.м., а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 45 000 руб./кв.м. зафиксирована в Верх-Исетском районе города.

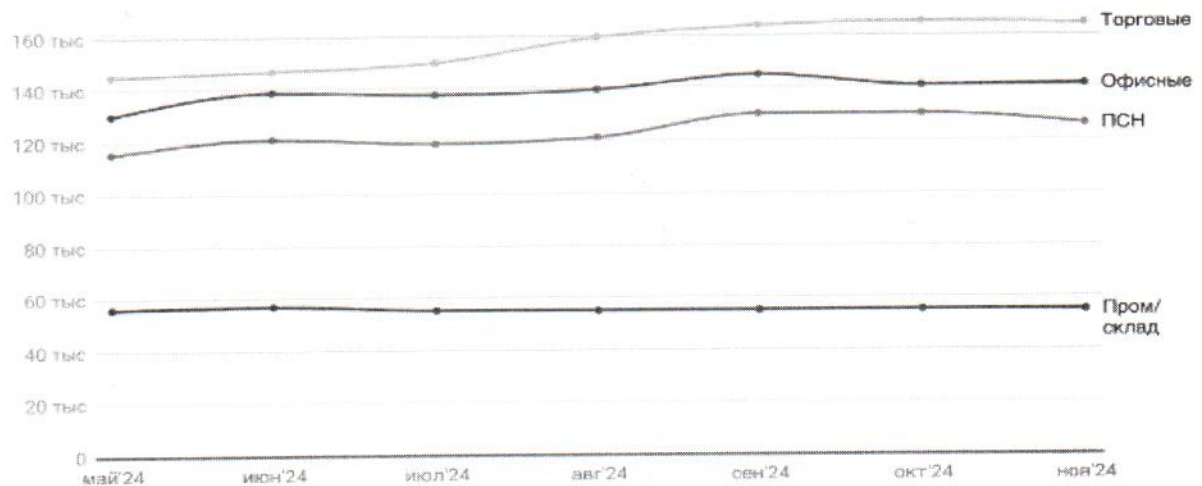
Таблица 3.4

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Промышленные/складские
Академический	229 400	200 000	213 200	67 700
Верх-Исетский	142 300	160 500	128 200	45 000
Железнодорожный	140 400	100 000	140 500	73 400
Кировский	147 900	115 200	100 000	53 300
Ленинский	179 900	159 800	148 000	46 300
Октябрьский	180 000	141 600	120 100	67 100
Орджоникидзевский	124 800	128 900	83 800	50 000
Центр	170 600	180 000	129 200	-
Чкаловский	136 700	118 400	118 800	54 700

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

Медиана цен предложений в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 145 000 до 165 000 руб./кв.м., с усредненным значением 156 300 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 130 000 до 145 000 руб./кв.м., со средним уровнем 138 985 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 115 400 до 130 000 руб./кв.м., усредненное значение составило 123 171 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 54 900 до 56 900 руб./кв.м., со средней величиной 55 414 руб./кв.м.



Источник: расчеты аналитического сервиса MacroScope. <https://macro-scope.ru/>

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

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 80 000 - 100 000 рублей за 1 кв.м., офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 120 000 рублей, помещения свободного назначения в диапазоне 60 000 - 80 000 рублей за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 60 000 - 80 000 рублей за 1 кв.м.

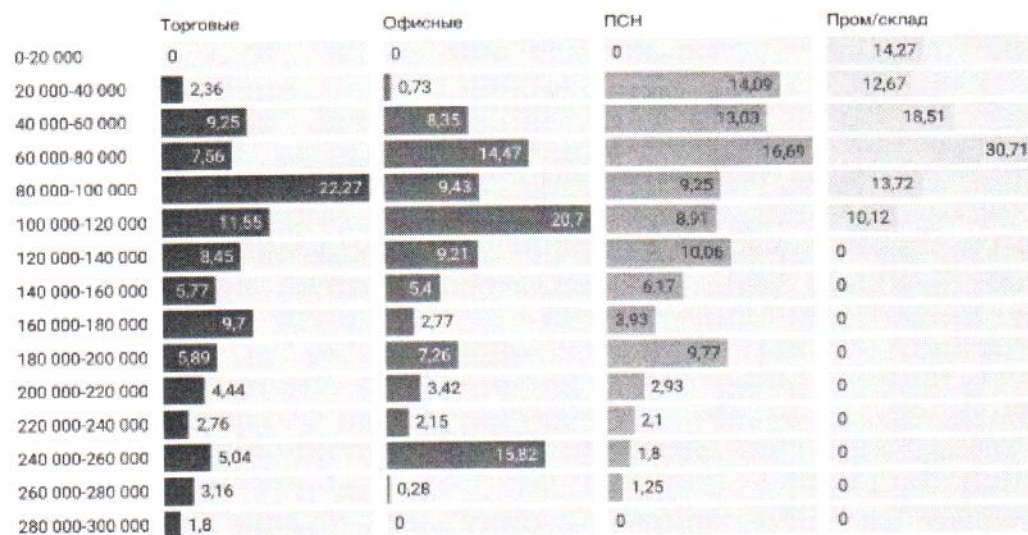


Рисунок 3.4 - Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Выводы:

- Медиана цен предложений на офисные помещения в Чкаловском районе составляет 118 400 руб./кв.м.;
- Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 130 000 до 145 000 руб./кв.м, со средним уровнем 138 985 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 63 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).

Таблица 3.5

Распределение предложений по продаже паркингов по районам Екатеринбурга

Район	Кол-во предложений	Цены (минимум, максимум), руб. за парковочное место
Автовокзал	6	1 250 000 – 3 200 000
Академический	3	500 000 – 2 000 000
Ботанический	-	-
ВИЗ	1	800 000
Вокзальный	-	-
Втузгородок	1	1 490 000
Елизавет	1	1 200 000
ЖБИ	-	-
Заречный	-	-
Кольцово	-	-
Н. Сортировка	-	-
Компрессорный	-	-
Парковый	1	2 500 000
Пионерский	1	900 000
Уктус	1	1 499 000
Уралмаш	2	1 400 000 – 1 700 000
Химмаш	-	-
Центр	16	1 100 000 – 13 000 000
Чермет	-	-
Шарташ	1	2 199 000
Шарташский рынок	-	-
Широкая речка	2	1 050 000 – 1 400 000
Эльмаш	1	1 200 000
Юго-Западный	-	-

Как видно из таблицы 3.5, стоимость паркингов в столице Урала может колебаться от 500 до 13 000 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 основном власти надеются на поддержку частных инвесторов в софинансировании 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 500 000 руб. до 13 000 000 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.

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 crn.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 новом 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.

Учитывая текущее состояние рынка офисной недвижимости г. Екатеринбурга (неактивный рынок торгово-офисной недвижимости, долгий срок экспозиции объектов-аналогов), оценщик применил повышенную корректировку на торг для выставленных на продажу объектов - 19,6 %.⁸

⁸ По данным издания Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов

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».

Такой фактор в данном случае отсутствует, 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 одном микрорайоне города, однако аналоги №3 и №4 находятся на «красной линии», поэтому применяется минимальное значение поправки, т.к. оцениваемый объект удобно расположен внутри квартала с отдельным заходом в офис, тогда как аналоги тоже требуют некоторого заезда с магистральной улицы.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.83	0.76	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.84	0.77	0.91

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. Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки. Поправка на общую площадь (фактор масштаба):

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1.00	1.16	1.24	1.33	1.47	1.60	1.67	1.71
от 30 до 50	0.86	1.00	1.08	1.15	1.27	1.38	1.44	1.48
от 50 до 150	0.80	0.93	1.00	1.07	1.18	1.28	1.34	1.37
от 150 до 250	0.75	0.87	0.94	1.00	1.11	1.20	1.25	1.29
от 250 до 500	0.68	0.79	0.84	0.90	1.00	1.08	1.13	1.16
от 500 до 1000	0.63	0.72	0.78	0.83	0.92	1.00	1.04	1.07
от 1000 до 2000	0.60	0.69	0.75	0.80	0.88	0.96	1.00	1.03
от 2000	0.59	0.68	0.73	0.78	0.86	0.93	0.98	1.00

Таким образом, к аналогу № 4 была применена корректировка 0,90.

Поправка на этажность. Применяется к ценам аналогов, расположенных не на цокольном этаже. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», стр. 253, таблица 146.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,66	0,89

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 – 2023. *Офисная недвижимость и сходные типы объектов*⁹. Согласно Справочнику, уровни отделки подразделяются на четыре типа: «капитальный» (в т.ч. без отделки), «требует косметического ремонта» (в т.ч. под чистовую отделку), «типовой», «комфортный».

Стоимостная разница в расчете на 1 кв.м. общей площади объекта определялась также по данным справочника стр. 307 (см. табл. ниже).

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.09	1.20	1.29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.92	1.00	1.10	1.19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

Оцениваемый объект, исходя из представленных выше характеристик и описания, имеет черновую отделку (требует капитального ремонта). Уровень отделки объектов-аналогов определялся оценщиком по фотографиям объектов, приведенных в объявлениях, а также в ходе консультаций с продавцами объектов.

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

⁹ По данным издания Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023. *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, Соболева, 19 (Широкая речка)	Екатеринбург, Гастелло, 3 (Уктус)	Екатеринбург, Щербакова, 74 (Уктус), красная линия	Екатеринбург, Щербакова, 80 (Уктус), красная линия
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	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Продавец	Агентство недвижимости ООО "Атлас Девелопмент", тел. 222-27-74	Частное лицо, тел. 8 (958) 490-10-95	ГК «Ривьера Инвест», тел. 8 (977) 093-41-56	ЦН Президент, тел. 8 (958) 701-27-18	
Стоимость (цена), руб.	-	60 087 500	41 800 000	50 625 000	25 500 000
Площадь общая, кв.м.	326,3	480,7	385,5	405,0	230,0
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	125 000	108 431	125 000	110 870
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		янв.25	янв.25	янв.25	янв.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	125 000	108 431	125 000	110 870
Поправка на торг, %	-	-19,6%	-19,6%	-19,6%	-19,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	100 500	87 178	100 500	89 139
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.	-	100 500	87 178	100 500	89 139
Местоположение	г. Екатеринбург, пер. Широкий, 6 (Уктус)	Екатеринбург, Соболева, 19 (Широкая речка)	Екатеринбург, Гастелло, 3 (Уктус)	Екатеринбург, Щербакова, 74 (Уктус), красная линия	Екатеринбург, Щербакова, 80 (Уктус), красная линия
Поправка на местоположение (выход на красную линию)		1,00	1,00	0,91	0,91
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		100 500	87 178	91 455	81 117
Тип объекта	нежилое помещение на цо-	нежилое помещение на	нежилое помещение на	нежилое помещение на	нежилое помещение на

	кольном этаже жилого здания	первом этаже жилого здания	первом этаже жилого здания	первом этаже жилого здания	первом этаже жилого здания
Поправка на тип объекта					
Скорректированная стоимость I кв.м. (с учетом земельного участка), руб.		1,00	1,00	1,00	первом этаже жилого здания 1,00
Физические характеристики:					
1) Общая площадь, кв.м.					
Поправка на масштаб	326.3				
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		480.7	385.5	405.0	230.0
2) Этаж/этажность		100 500	1,00	1,00	0,90
Поправка на этаж, руб.	цокольный		87 178	91 455	73 005
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		первый	первый	первый	первый
		0,89	0,89	0,89	0,89
3) Уровень отделки, общее состояние		89 445	77 589	81 395	64 974
Поправка, руб.	требует капитального ремонта (черновая отделка)	требует капитального ремонта (черновая отделка)	требует капитального ремонта (черновая отделка)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (черновая отделка)
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	-	1,00	1,00	0,93	1,00
4) Тип строения, материал стен, перекрытий		89 445	77 589	75 697	64 974
Поправка на материал стен	ж/б плиты	ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	ж/б плиты	ж/б плиты
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
5) Наличие отдельного входа		89 445	77 589	75 697	64 974
Поправка на наличие отдельного входа	есть, 2	есть, 1	есть, 1	есть, 2	есть, 1
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		1,00	1,00	1,00	1,00
Количество внесенных корректировок		89 445	77 589	75 697	64 974
	-	2	2	4	4
Весовые коэффициенты		0,50	0,50	0,25	0,25
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб.		0,33333	0,33333	0,16667	0,16667
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	79 123				
С учетом округления	25 817 885				
	25 818 000				

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИНО-МЕСТА (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.

Учитывая, что спрос на парковочные места предъявляют только автолюбители, проживающие в соседних домах, Оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 19,6% (по аналогии со скидкой на уторговывание при продаже офисного помещения – см. выше).

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	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Екатеринбург пер. Широкий, 5 Парковочное место,	г. Екатеринбург ул. Щербакова, 77 корп. 3 Парковочное место https://ekaterinburg.n1.ru	г. Екатеринбург ул. Миасская, 12 Парковочное место https://www.avito.ru	г. Екатеринбург пер. Широкий, 6 Парковочное место https://www.avito.ru	г. Екатеринбург ул. Олега Кошевого, 1 Парковочное место https://ekaterinburg.n1.ru
Продавец	-	Собственник, т. +7 (982) 700-56-90	Частный риелтор, тел. +7 (912) 693-06-85	Собственник, т. +7 (962) 340-53-95	Собственник, т. +7 (982) 733-64-51
Стоимость (цена), руб.	-	800 000	990 000	1 799 000	1 050 000
Площадь общая, кв. м.	-	20	21	19	14
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	800 000	990 000	1 799 000	1 050 000
Дата продажи (в продаже по состоянию на дату)	-	январь 25	январь 25	январь 25	январь 25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	800 000	990 000	1 799 000	1 050 000
Поправка на торг, %	-	Заявленная цена (торг) -19,6%	Заявленная цена (торг) -19,6%	Заявленная цена (торг) -19,6%	Заявленная цена (торг) -19,6%
Скорректированная стоимость, руб.	-	643 200	795 960	1 446 396	844 200
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.	-	643 200	795 960	1 446 396	844 200
Местоположение	мкрн. Пионерский	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус
Поправка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	643 200	795 960	1 446 396	844 200
Физические характеристики:					
4) Тип гаража	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	643 200	795 960	1 446 396	844 200
Количество внесенных корректировок	-	1	1	1	1
Весовые коэффициенты	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	932 439	0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
С учетом округления	932 000				0,25000

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.	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	25 818 000	21 515 000
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	932 000	776 667
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		26 750 000	22 291 667

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:

26 750 000 (Двадцать шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей,

без учета НДС (20%):

22 291 667 (Двадцать два миллиона двести девяносто одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) рублей

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	25 818 000	21 515 000
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	932 000	776 667
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		26 750 000	22 291 667

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, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 16.01.2025 г. (на нежилое помещение по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6);
- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 16.01.2025 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. Лейфер Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов
11. Данные глобальной сети Internet (www.upn.ru и др.).

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

госуслуги **Сведения из Единого государственного реестра недвижимости** Заявление №5029741514
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	66:41:0502093:685

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	66:41:0502093
Дата присвоения кадастрового номера	18.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6
Номер, тип этажа	1 Этаж
Площадь, м²	326.3
Назначение	Нежилое
Наименование	Бильярдный клуб
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
Сведения о кадастровом инженере	Белышова Ольга Леонидовна
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопреемниках	Данные отсутствуют

госуслуги **Сведения из Единого государственного реестра недвижимости** Заявление №5029741514
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	66:41:0502093:685

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наймного дома социального использования или наймного дома жилищного использования

Данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости

Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные»
--

Особые отметки

Данные отсутствуют

Получатель выписки

Серсков Сергей Николаевич

госуслуги **Сведения из Единого государственного реестра недвижимости** Заявление №5029741514
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	66:41:0502093:685

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Серсков Сергей Николаевич, 05.04.1986, СНИЛС 161-253-390-39, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 75 06, номер: 293892, выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Советском районе гор. Челябинска 26.07.2008
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 66:41:0502093:685-66/199/2022-7, 17.02.2022
	Основание государственной регистрации	Договор дарения, номер 00-06-05_001, 31.01.2022
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

госуслуги **Сведения из Единого государственного реестра недвижимости** Заявление №5029741514
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	66:41:0502093:685

1.2

Правообладатель (правообладатели)	Серкова Татьяна Васильевна, 23.06.1958
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 66:41:0502093:685-66/199/2021-5, 19.03.2021
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	17.02.2022, 66:41:0502093:685-66/199/2022-6
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 4 из 6

Данные актуальны на 16.01.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5029741514

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	66:41:0502093:685
1.3	Правообладатель (правообладатели)
	Серков Николай Васильевич, 27.11.1950
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 66:41:0502093:685-66/199/2021-3, 11.03.2021
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.03.2021, 66:41:0502093:685-66/199/2021-4
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5029741514

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	66:41:0502093:685
1.4	Правообладатель (правообладатели)
	Общество с ограниченной ответственностью "Современные технологии", ИНН 66/1415011, ОГРН 1136671003039
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 66:41:0502093:685-66/199/2021-1, 24.02.2021
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	11.03.2021, 66:41:0502093:685-66/199/2021-2
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные на ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате zip. Иначе он потеряет юридическую силу.

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5029779440

Вид объекта	Машинное место
Кадастровый номер	66:41:0502093:744
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
Номер кадастрового квартала	66:41:0502093
Дата присвоения кадастрового номера	18.12.2020
Раннее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (многокомпонентный)	Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование город Екатеринбург, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	-1 Этаж
Площадь, м²	19,8
Кадастровая стоимость, руб.	602664,08
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	66:41:0502093:475
Сведения о правопреемниках	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере	Беланова Ольга Леонидовна
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Серков Сергей Николаевич

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №5029779440

Вид объекта	Машинное место
Кадастровый номер	66:41:0502093:744
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях	
1.1	Правообладатель (правообладатели)
	Серков Сергей Николаевич, 05.04.1988, СНИЛС 161-253-390-39, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 75 08, номер 293892, выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Советском районе гор. Челябинска 28.07.2008
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 66:41:0502093:744-66/199/2022-7, 17.02.2022
Основание государственной регистрации	Договор дарения, номер 00-ОЕ-05_001_31.01.2022
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 2 из 5

Данные актуальны на 16.01.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5029779448

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Машино-место
Кадастровый номер	66:41:0502093:744
1.2	Серкова Татьяна Васильевна, 23.08.1958
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 66:41:0502093:744-66/199/2021-3, 19.03.2021
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	17.02.2022, 66:41:0502093:744-66/199/2022-6
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 5

Данные актуальны на 16.01.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5029779448

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Машино-место
Кадастровый номер	66:41:0502093:744
1.3	Серков Николай Васильевич, 27.11.1960
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 66:41:0502093:744-66/199/2021-3, 11.03.2021
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.03.2021, 66:41:0502093:744-66/199/2021-4
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 4 из 5

Данные актуальны на 16.01.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5029779448

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Машино-место
Кадастровый номер	66:41:0502093:744
1.4	Общество с ограниченной ответственностью "Сбербанк России", ИНН 66/1415011, ОГРН 1136671003039
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 66:41:0502093:744-66/199/2021-1, 01.03.2021
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	11.03.2021, 66:41:0502093:744-66/199/2021-2
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не зарегистрировано.
Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылать документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу.



Лист 5 из 5

Данные актуальны на 16.01.2025

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**

Свободного назначения, 480.7 м²

125 000 Р за м²

[Добавить изображение](#) [Сравнить](#) [Добавить закладку](#)

125 000 Р за м²
[История цены](#)



Онлайн-показ

Можно посмотреть по ключам

Без зенков
Получатели персональных сообщений

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть ли варианты?](#)

[Есть ли варианты?](#)

[Торг уместен?](#)

[Какие документы нужны?](#)

ООО "Алтай-Девелопмент"

Комплекс

на Авито с октября 2013

Завершено 73 объявлением

Заказчик проверен

13 объявлений поставщика

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Открыть профиль и контакты

О помещении

Вход с улицы

Общая площадь: 480.7 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Тип отделки: паркет

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)

[Возможные конкуренты](#)

[План доступности](#)

[Кто живет и работает рядом](#)

[Посмотреть планер отчёта](#)

[Купить объект у партнера](#)

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Соболева, 18
р-н Академический

[Скрыть карту](#)



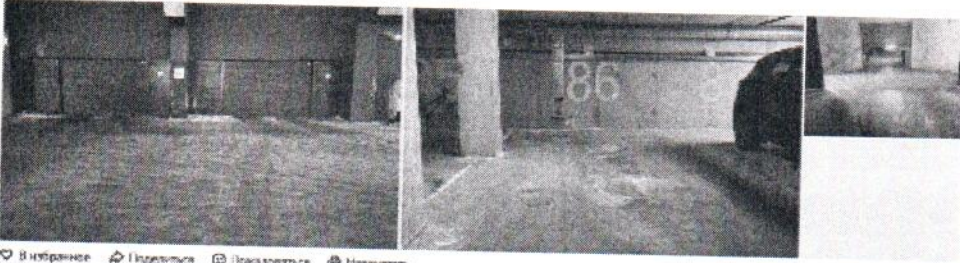
[illegible]



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

N² Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал Еще -

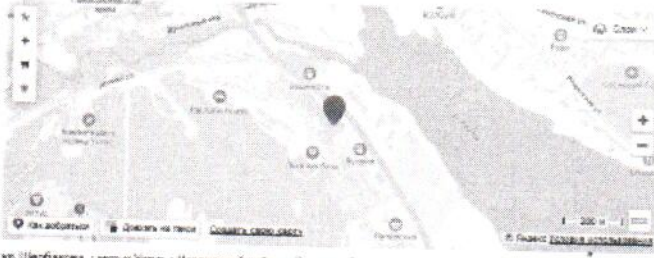
Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Паркинг, парковка - Парковочные места



В избранное Поделись Показать еще Напечатать Следить за ценой

Продам парковочное место, Щербакова, 77 корп. 3
26 апр. 21 ноя. 46

800 000 Р
40 000 Р/м²



ул. Щербакова - пер. Искит - Чкаловский район - Екатеринбург

Параметры
Общая площадь: 20 м²

Продам машиноместо 86. С убо, охрана, видеонаблюдение

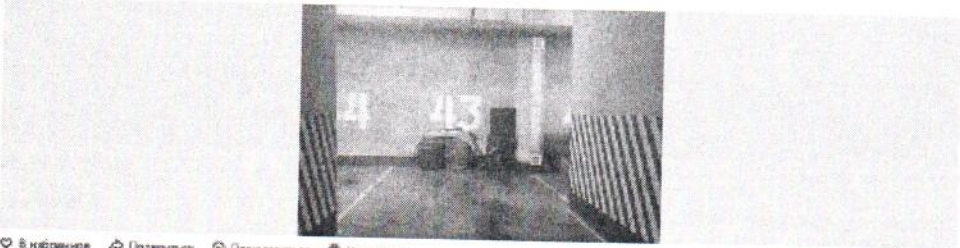
Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 982 700-56-90

Земель. Собственн. в государственн. и СНС не предоставляется
Не отравляйте заявку до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?
☐ Да ☒ Нет

N² Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал Еще -

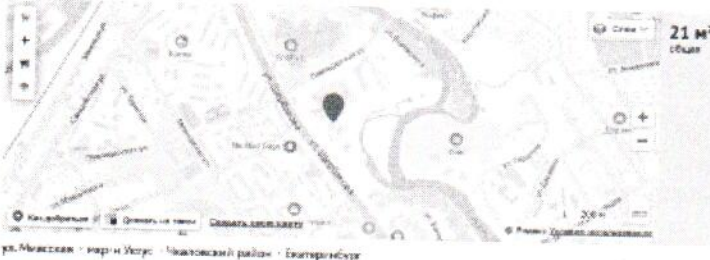
Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Паркинг, парковка - Парковочные места



В избранное Поделись Показать еще Напечатать Следить за ценой

Продам парковочное место, Миасская, 12
21 июня 2 дек. 72

990 000 Р
47 143 Р/м²



ул. Миасская - пер. Искит - Чкаловский район - Екатеринбург

Параметры
Общая площадь: 21 м²

Продам большое (21 кв. м) и очень удобное машиноместо 43. Место расположено в глубине паркинга, рядом с выездами к лифтам. Продажа от собственника.

Частный риелтор
Внешний пользователь
2 объявления
+7 912 693-06-85

Земель. Собственн. в государственн. и СНС не предоставляется
Не отравляйте заявку до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?
☐ Да ☒ Нет

Недвижимость

[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Главная](#) > [Купить](#) > [Машиноместа](#) > [Подземный паркинг](#)

Машиноместо, 19 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

8 962 340-53-95

Пользователь: Частное лицо

[Получить данные на продажу](#)

О гараже

Площадь: 19 м² Скрыто: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, Широкий пер., 6

[Ботаническая 4, 21, 30 мин](#)
[Маловская 8, от 31 мин](#)
[Скачать карту](#)

[Продажа](#) > [Аренда](#) > [Новостройки](#) > [Жулья](#) > [Бизн](#)

[Популярные](#)
[Избранное](#)
[Помощь](#)
[Платный кабинет](#)
[Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге: Продажа, Аренда, Новостройки, Жулья, Бизн

[В избранное](#)
[Поделись](#)
[Посмотреть](#)
[Напечатать](#)

[Следить за ценой](#)

Продам парковочное место, Олега Кошевого, 1

20 кв.м Общ. 20 кв.м

1 050 000 ₽
75 000 ₽/м²

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

Параметры

Общая площадь: 14 м²

Продам машиноместо, в собственности, звоните, платите!

Собственник:
Владельцы парковочного места
1 объявление

+7 982 733-64-51

Звоните. Сообщения в мессенджерах и SMS не доставляются.

Не отправляйте корреспонденцию до просмотра.

Подтвердилась информация в объявлении?

☐ Да ☐ Нет

☐ Не дозвонился

[Посмотреть](#)

Пронумеровано, прошито,

скреплено печатью

44 лист 2

Щербинин С.П./

