

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №04-25

12 МАРТА 2025 года

«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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»

ДУ ЗПИФ «Семейные сбережения»

8х 145 от 12.03.2025

ЗАО «Управляющая компания»

ДУ ЗПИФ «Семейные сбережения»

8х 188 от 12.03.2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ	4
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ)	5
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	5
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)	6
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	19
4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	26
5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	26
5.3. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	27
6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	27
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	27
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	27

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

Общество с ограниченной ответственностью

«Консалтинг и Оценка»

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

Исх. № 04-25 от «12» марта 2025 г.
[Об определении справедливой
стоимости недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением №04-25 от 07.03.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022г. специалисты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, составляющих часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные Сбережения», находящегося под управлением ЗАО «Управляющая компания».

Дата проведения оценки – 11.03.2025 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ.

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

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

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

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

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки - трехкомнатной квартиры, общей площадью 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57, на дату оценки составляет округленно (НДС не предусмотрен):

6 369 000,00 (Шесть миллионов триста шестьдесят девять тысяч) рублей

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

Готовы работать для Вас и в дальнейшем.

Генеральный директор



С.П. Щербинин

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ООО «Консалтинг и оценка» и работающие в ней специалисты-оценщики, в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» и другими нормативными актами России, выступают в качестве независимого оценщика (исполнителя оценки) и имеют все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Объект оценки	Трехкомнатная квартира, общая площадь 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57, кадастровый номер 66:41:0704024:1208
Состав объекта оценки	Тот же, что и в объекте оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Жилая недвижимость (квартира)
Имущественные права на объект оценки	Правообладатель - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения» на праве общей долевой собственности.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оценивается право собственности на объект оценки без ограничений и обременений.
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения» под управлением ЗАО «Управляющая компания». ИНН 6659013965, КПП 667001001 Адрес: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф.105
Балансовая стоимость объекта оценки	4 431 000 рублей
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов Фонда, а также совершения сделок с этим имуществом. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, исходя из рыночных предпосылок в типичных условиях. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество жилого назначения (квартира).
Дата оценки (дата определения стоимости)	11.03.2025 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №04-25 от 07.03.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	12.05.2025 г., №04-25
Дата осмотра	11.05.2025 г
Текущее использование объекта	По назначению – жилая недвижимость.
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права 66АЖ №981603 от 27.03.2015
Ограничения и допущения	- Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. - 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. - Дополнительные допущения и ограничения, выявленные при проведении оценки, могут быть изложены в соответствующем разделе Отчета об оценке.
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 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, получают ценовые показатели, выявляются тенденции и строятся прогнозы. Обзор рынка производится по текущему состоянию.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Согласно Стандартам оценки, оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Далее представлен развернутый анализ подходов и обоснование их применимости к данной оценочной задаче.

Обоснование отказа от затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта,

аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальную смету затрат на покупку земельного участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, получить или составить не представляется возможным. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемой квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данной работы.

Обоснование отказа от доходного подхода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость объекта складывается из генерируемых им будущих денежных потоков. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости давать доход от ее эксплуатации. Для этого предполагается, что объект оценки приобретается как источник прибыли от сдачи его в аренду. Несмотря на существующий относительно развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться неофициальным. Договоры аренды, как правило, не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет нам собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использование не имеющей документального подтверждения и обоснования информации противоречит законодательным нормам оценки. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению оценщика, единственно возможным подходом (из трёх существующих) к оценке квартиры в многоквартирном доме можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. Сравнительный подход (сравнительный анализ рыночных продаж) подразумевает, что покупатель не заплатит за выставленный на продажу объект большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. В основе данного метода лежит анализ рынка жилой недвижимости и проведение исследования рынка продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым.

Составление отчета об оценке

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой трехкомнатную квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57.

Правовой статус объекта оценки

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-85484793 от 06.06.2022 г. оцениваемая квартира принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения». Существующим ограничением права выступает доверительное управление. Тем не менее, для целей данной оценки объект оценки оценивается на праве собственности, без каких-либо ограничений или обременений.

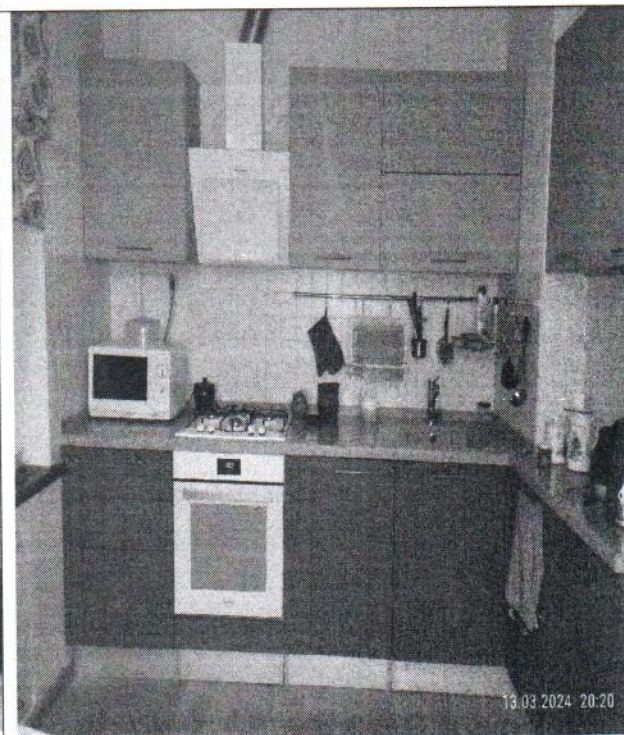
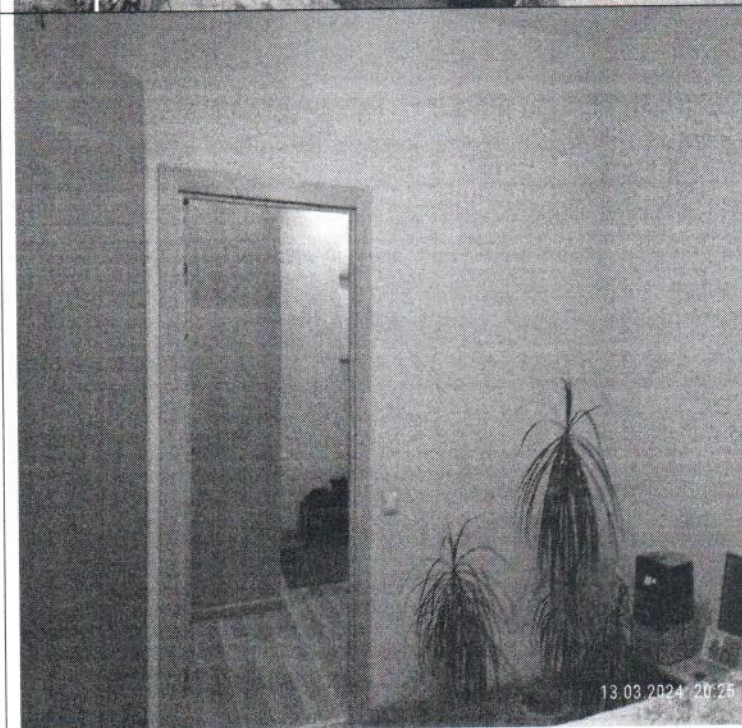
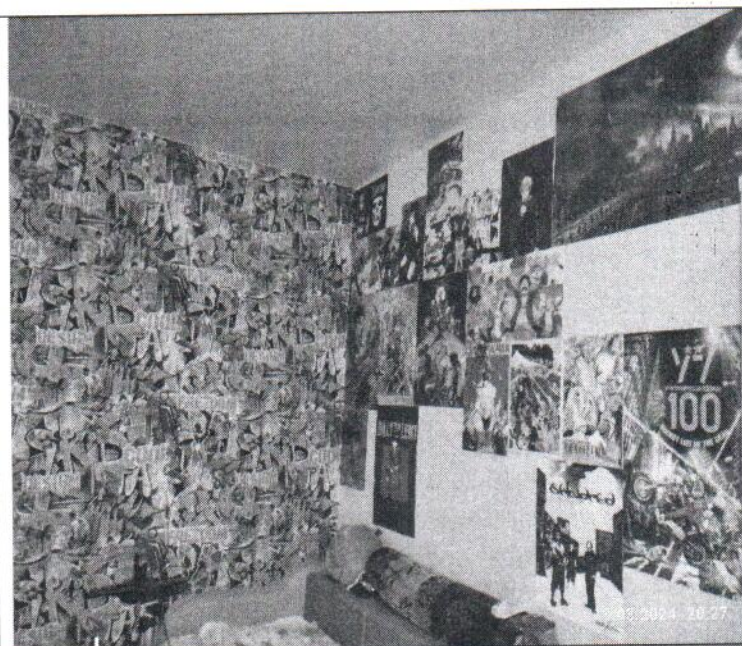
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-85484793 от 06.06.2022 г.

Характеристики объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой трехкомнатную квартиру общей площадью 63,6 кв. м., расположенную на 4 этаже жилого 5-ти этажного дома, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63. Этот дом относится к Кировскому

административному району г. Екатеринбурга, территориально расположен в микрорайоне «Центр» (по классификации РИЦ УПН). По результатам осмотра общее состояние объекта можно охарактеризовать, как хорошее (см. фото 1-8).



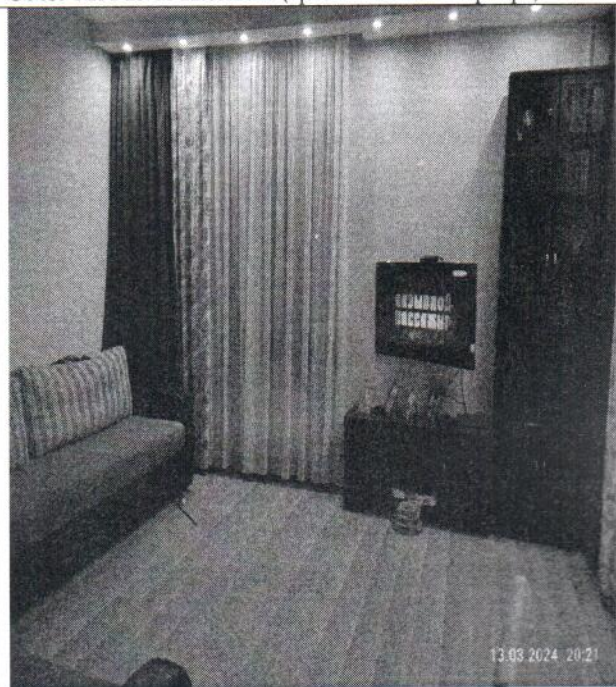


Фото 1 – 8. Общий вид дома и интерьер объекта.

Дом с оцениваемой квартирой находится в 10 минутах ходьбы от остановки «Восточная». В непосредственной близости находятся гимназия, магазины, салоны красоты и т.д. В остальном окружении описываемого объекта является жилая и административная недвижимость. В разрезе микрорайона «Центр» с высокоразвитой инфраструктурой, объект оценки занимает хорошее местоположение. Дом, в котором расположена оцениваемая квартира, относится к типу «Полнометражка» (ПМ) по классификации РИЦ УПН.

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



Рисунок 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63

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

Таблица 2.1.

Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57
Район (административный/территориальный)	Кировский, мкр-н «Центр»
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 63,6 кв.м. Жилая – 42,6 кв.м.
Балкон (лоджия)	балкон
Высота потолков, м.	2,90.
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Перепланировки не осуществлялись
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4,5-5
Ликвидность объекта	Высокая.
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Есть
Радио	Проводка скрытая
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1959 г. (по данным Заказчика)

Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	65
Физический износ дома, %	65
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	34
Количество этажей/этаж	5/4
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Штукатурка, покраска, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию
Состояние подъезда	Хорошее
Внешнее благоустройство:	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Окружной дом офицеров, Городская травматологическая больница № 36, участковый пункт милиции Кировского района, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	Проспект Ленина, улица Восточная
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, маршрутные такси, трамвай остановка «Восточная»; городской электропоезд остановка «Первомайская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	По близости метро нет
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

Анализ наилучшего использования

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

Ввиду фактической невозможности использовать объект оценки иначе как жилая квартира, анализ наилучшего использования проводить не целесообразно.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

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

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года¹ (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря

на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.¹

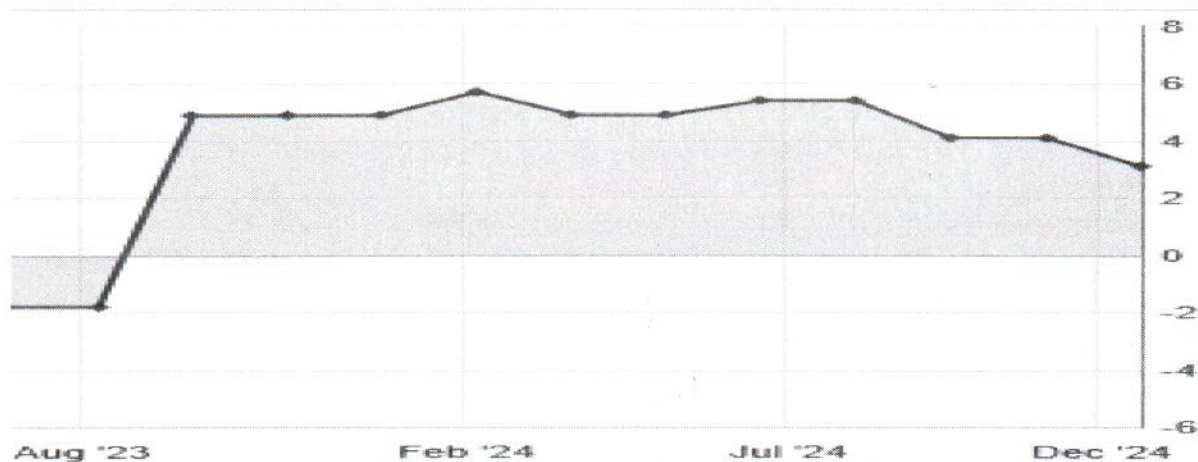


Рисунок 3.1. Динамика ВВП²

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

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

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

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

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

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

Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024

¹ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

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

года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

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

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

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

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

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

В IV квартале 2024 года текущий рост цен с поправкой на сезонность составил в среднем 12,1% в пересчете на год после 11,3% в предыдущем квартале. Аналогичный показатель базовой инфляции также увеличился в среднем до 12,1% после 7,6% в предыдущем квартале. Устойчивое инфляционное давление усилилось, отражая высокий внутренний спрос второй половины 2024 года. Вклад в динамику цен вносит и произошедшее осенью ослабление рубля. Недельные данные в январе и начале февраля указывают на то, что текущие темпы роста цен немного снизились по сравнению с декабрем, но остаются высокими. Годовая инфляция, по оценке на 10 февраля, составила 10,0%.

Инфляционные ожидания населения сохраняются вблизи высоких уровней конца 2024 года. Ожидания профессиональных аналитиков на 2025 год выросли и остаются выше 4% в 2026 году. В то же время ценовые ожидания предприятий снизились впервые с I квартала

¹ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

2024 года, хотя и сохраняются на повышенном уровне. Высокие инфляционные ожидания усиливают инерцию устойчивой инфляции.

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

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

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

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

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

Выводы:

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

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

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

В январе – декабре 2024 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 78 493 рубля (121,4% к уровню января – декабря 2023 года). Реальная заработная плата сложилась в размере 112% к уровню января – декабря 2023 года.

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

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в металлургическом производстве, в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве

¹ <https://cbr.ru/press/keypr/>

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

химических веществ и химических продуктов, в производстве машин и оборудования (превышение среднеобластного значения на 22–30%).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

ОБОЗР ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Оцениваемый объект представляет собой трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57 (микрорайон «Центр»). Дом, в котором расположена квартира построен в 1959 году, тип дома – «полнометражка».

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

УПН выделяет следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость квартир:

- местоположение дома
- тип дома
- количество комнат в квартире.

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

Таблица 3.2.

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

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Вузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
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

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

4 пояс	Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш.
--------	---

По типу дома УПН подразделяет все дома на следующие типы:

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

Оцениваемая квартира относится к типу «полнометражка» (ПМ), а по фактору местоположения – центр.

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

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



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

Ценовая динамика в территориальных сегментах за февраль 2025 года положительная. Так, объекты в Центре, средняя стоимость которых выросла на 3,9%, обойдутся по 180 221 руб./кв. м. Квартиры первого и второго ценовых поясов выросли в цене на 0,8% и 1,6% соответственно. Квартиры на приближенной к Центру территории покупают по 140 609 руб./кв. м., а квадратный метр в районах второго пояса стоит 116 818 руб. Жилые объекты третьего ценового пояса стали дороже на 1,3% за четыре недели, квадратный метр таких

¹ <https://old.upn.ru/analytics.htm>

объектов приобретают по 98 643 руб. Для квартир в районах четвертого ценового пояса фиксируем повышение средней цены на 4,6%, до уровня 87 347 руб./кв. м.

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

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

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

Таблица 3.3.

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

Район	Средняя цена предложения на 24.02.2025, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	126 746	+0,5	+1,5	–	–
Центр	180 221	+1,5	+3,9	100 992 (+3,6)	270 723 (+2,2)
1-й пояс	140 609	+0,2	+0,8	89 963 (+0,2)	217 209 (+1,4)
2-й пояс	116 818	+0,5	+1,6	79 119 (+0,3)	165 969 (+2,9)
3-й пояс	98 643	+0,6	+1,3	71 682 (+1,5)	136 003 (+1,7)
4-й пояс	87 347	-0,7	+4,6	53 530 (-0,0)	141 415 (+6,6)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					131 день

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

На дату оценки, по данным сайта www.upn.ru, в продаже находились 151 квартира, расположенных в микрорайоне Центр. Из них: 18 - однокомнатных, 58 - двухкомнатных, 56 – трехкомнатных, 19 - четырех и более комнатных.

Среди трехкомнатных квартир, выставленных на продажу, преобладающее количество квартир в домах типа «спец. планировка», «полнометражка» и «Хрущевка» (см. таблицу 3.4.).

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

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

Предложения о продаже трехкомнатных квартир в микрорайоне «Центр»
по данным сайта www.upn.ru¹

Тип дома	Кол-во предложений
Хрущевка	9
Улучшенная планировка	7
Спец. планировка	32
Пентагон	3
Брежневка	1
Полнометражка	4

Выводы:

- 1) Отмечается незначительное повышение цен на квартиры, количество выставленных на продажу квартир начало медленно расти, спрос на квартиры средний;
- 2) Средний срок экспозиции составляет 131 день.
- 3) В микрорайоне «Центр» имеется достаточное количество предложений о продаже трехкомнатных квартир в домах типа «полнометражка». Цена предложения выбранных объектов варьируется от 98 684 руб. за кв.м. до 199 685,53 руб. за кв.м.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Отбор аналогов производился по следующим правилам и алгоритму:

- 1) с учетом того, что цены на жилую недвижимость в значительной степени зависят от района расположения, в качестве аналогов отбирались объекты, расположенные в том же районе, что и объект оценки;
- 2) следующий фактор отбора – количество комнат в квартире (отбирались аналоги, имеющие то же количество комнат, что и объект оценки);
- 3) далее, отбирались аналоги, имеющие сходство с оцениваемым объектом по характеристикам дома;
- 4) далее из выборки исключались квартиры без отделки (отделка «под чистовую»);
- 5) на следующем этапе из выборки исключались объекты, расположенные на крайних этажах (первом и последнем). А если в результате такого исключения количество предложений в выборке становилось меньше 3, то объекты, расположенные на крайних этажах, включались в выборку и к их ценам применялись соответствующие поправки на этаж.

¹ https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale.htm

Основными ценообразующими параметрами при подборе аналогов являются: тип дома - «Полнометражка», расположение оцениваемой квартиры в микрорайоне «Центр» (квартал улиц Луначарского-Ленина-Шарташская-Восточная).

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу квартирах на вторичном рынке жилья г. Екатеринбург по данным таблицы 3.5.

Обоснование и правила выбора аналогов.

При анализе рынка выбирались трехкомнатные квартиры с сопоставимым местоположением и типом дома («полнометражка»). Таких квартир в базе данных оказалось 4. Все объекты были включены в расчет.

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

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

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости объекта купли-продажи. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 15%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

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

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

В соответствии со ст. 255 ГК РФ по договору мены каждая из сторон передает другой стороне определенное имущество в собственность, то есть каждая из сторон является одновременно и продавцом, и покупателем. Таким образом, обмен, по сути, представляет собой две встречные сделки по «чистой продаже» квартир. Таким образом, указанные варианты продажи квартир не оказывают влияния на стоимость. Поправка не применялась

Поправка на месторасположение – учитывает деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию. Объект оценки и выбранные аналоги расположены в одном микрорайоне города (аналог №3 расположен в другом микрорайоне, однако территориально близок к объекту оценки), имеют одинаковую транспортную доступность и инфраструктуру, корректировка не требуется.

¹ Справочник оценщика недвижимости - 2023. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилого недвижимости. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74

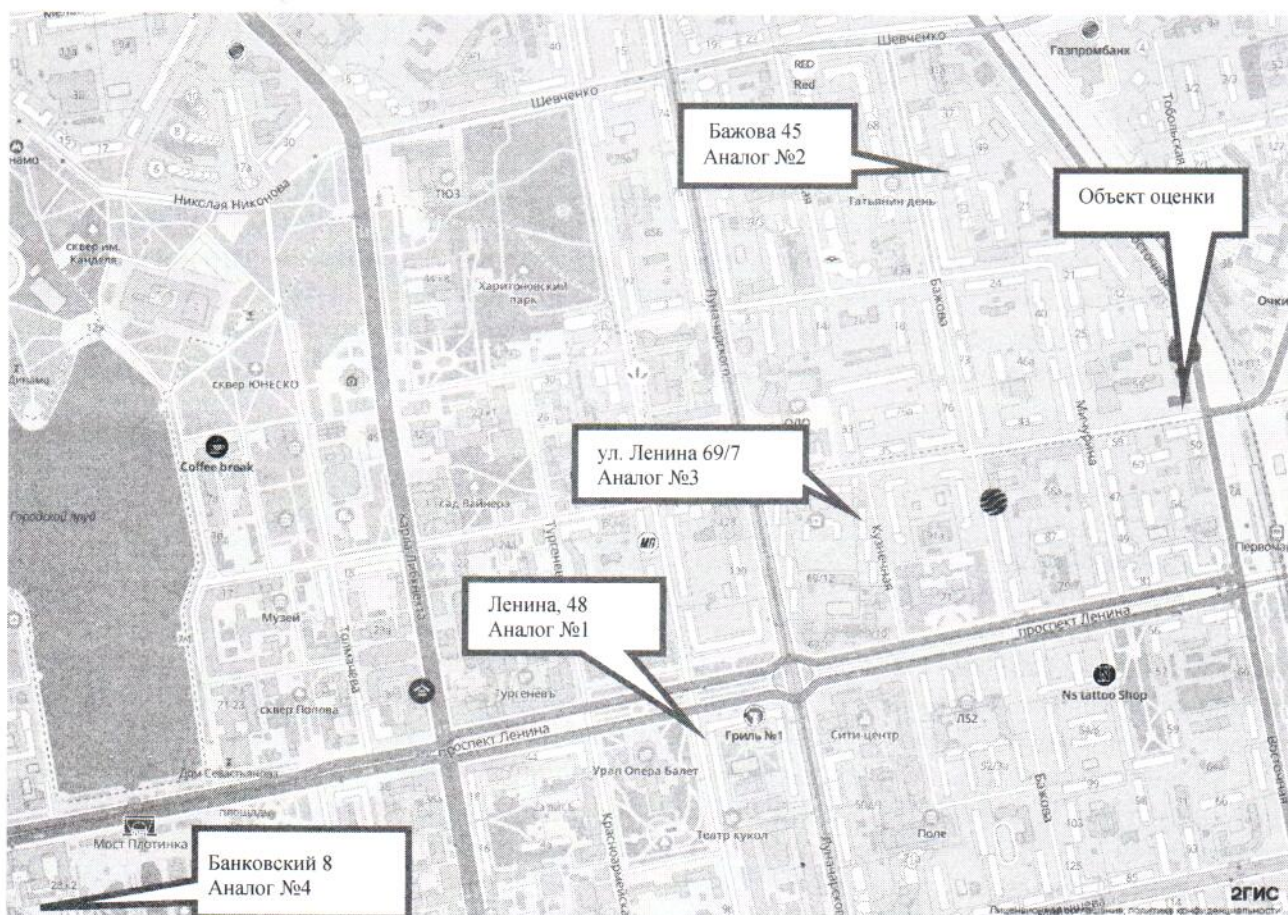


Рисунок 4.1. Месторасположение аналогов и объекта оценки в разрезе микрорайона

Поправка на площадь. Учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры». Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, 2023 год, Лейфер Л. А. (корректировка на общую площадь квартиры):

Поправка на общую площадь (фактор масштаба)

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

Таким образом, к аналогам корректировка не применялась.

Поправка на этажность. Применялась к ценам аналогов, расположенных на крайних этажах. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры.» (корректировка на этаж):

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

С учетом того, что оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, к ценам аналогов, расположенных на крайних этажах, применялась соответствующая повышающая поправка. Корректировка применена к аналогам 2 и 3.

Поправка на тип квартиры. Данная поправка учитывает разницу в стоимости 1 кв.м. в зависимости от типа квартиры. Объект оценки и аналоги № 1, 2, 3 и 4 относятся к типу «Полнометражка». В то же время материал стен и у объекта оценки и у аналогов – кирпич. Таким образом, поправка не требуется.

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

Для расчета корректировки на состояние отделки использовалась методика дифференциации жилой недвижимости по уровню отделки, описанная в Справочнике оценщика недвижимости-2023. Квартиры¹. Согласно Справочнику, уровни отделки подразделяются на шесть типов (рисунок ниже).

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

Стоимостная разница в расчете на 1 кв.м. общей площади объекта определялась также по данным Справочника, стр. 236:

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

Таким образом, к аналогам №2 и №3 была применена корректировка 0,88.

¹ Лейфер Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость

Поправка на количество комнат в квартире. В качестве выбранных аналогов взяты трехкомнатные квартиры. Объектом оценки также является квартира с тремя комнатами. Учитывая данный факт, корректировку не производим.

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

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

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

4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рыночная стоимость объекта оценки 3 - комнатной квартиры общей площадью 63,6 кв. м. расположенной по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57 на дату проведения оценки составляет 6 368 662 руб.

Таблица 4.2.

Расчет стоимости квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Екатеринбург ул. Первомайская, 63-57	г. Екатеринбург ул. Ленина 48	г. Екатеринбург ул. Бажова 45	г. Екатеринбург ул. Ленина 69/7	г. Екатеринбург ул. Банковский 84
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 63,6/42,6/7,5. Тип дома - ПМ. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 76/53 /8 Этаж/этажность - 2/6. Тип дома - ПМ. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 66 / 50 /- Этаж/этажность - 3/3. Тип дома - ПМ. Материал - Шлакоблок	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 80 / 47 / 9 Этаж/этажность - 1/5. Тип дома - ПМ. Материал - кирпич	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 58,2 /39/ 7 Этаж/этажность -4/5. Тип дома - ПМ. Материал - панель
	Стандартный	Стандартный	Премиум	Премиум	Стандартный
Продавец		Бюро недвижимости Зыряновой ООО Бюро недвижимости Зыряновой +7(922)133-31-08	ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ ЦЕНТР" (НОВОСЁЛ НА К.МАРКСА 12) т. + 3432435709	Собственник т. +7 912 601-29-58	Уральский Дом Недвижимости (член УПН) ООО Уральский Дом Недвижимости т. +7(912)613-70-95
Источник информации		https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20083654-2309.htm	https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20010149-2879.htm	https://ekaterinburg.n1.ru/view/106510128/	https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/21414190-2367.htm
Стоимость (цена), руб.		7 500 000	7 000 000	8 300 000	6 700 000
Площадь общая, кв.м.	63,6	76,0	66,0	80,0	58,2
Стоимость 1 кв.м., руб.		98 684	106 061	103 750	115 120
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		мар.25	мар.25	мар.25	мар.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	98 684	106 061	103 750	115 120
Поправка на торг, %	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	94 441	101 500	99 289	110 170
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	94 441	101 500	99 289	110 170

Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный
Поправка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	-	94 441	101 500	99 289
Физические характеристики:				
1) Площадь квартиры, кв.м.	63,6	76,0	66,0	80,0
Поправка		1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		94 441	101 500	99 289
2) Этаж/этажность	3/6	2/6	3/3	1/5
Поправка, руб.	-	1,00	1,04	1,08
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		94 441	105 560	107 232
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	ПМ (стены - кирпич)	ПМ (стены - Кирпич)	ПМ (стены - кирпич)
Поправка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	-	94 441	105 560	107 232
4) Уровень отделки, общее состояние	Стандартный	Стандартный	Премиум	Премиум
Поправка, руб.	-	1,00	0,88	0,88
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.		94 441	92 893	94 364
Количество внесенных корректировок		1	3	3
Весовые коэффициенты		1,00	0,33	0,33
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	100 136	0,37500	0,12500	0,12500
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	6 368 662			
С учетом округления	6 369 000			

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, общей площадью 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57. В соответствии с заданием на оценку и для целей данной оценки необходимо определить справедливую стоимость в соответствии с положениями МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ.

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

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки - трехкомнатной квартиры, общей площадью 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57, на дату оценки составляет округленно (НДС не предусмотрен):
6 369 000,00 (Шесть миллионов триста шестьдесят девять тысяч) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.3. Подпись оценщика

Оценщик



Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 66АЖ №981603 от 27.03.2015 г.

В приложении 1 представлены копии указанных документов (частично), 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. Справочник оценщика недвижимости - 2023. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74
 11. Данные глобальной сети Internet (www.upn.ru и др.).

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.06.2022, поступившего на рассмотрение 02.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.06.2022г. № КУ ВИ-001/2022-85484793	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:1208
Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 12498; Условный номер 66-66-01/126/2005-152
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57
Площадь, м2:	63,6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое, Площадь: общая 63,6 кв.м. Этаж: 4.
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	4511926,6993
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:132
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее указанные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Преображенская Екатерина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767751307-М.И.С. 1571138178344592656 Валовой Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.06.2022г. № КУВИ-001/2022-85484793			
Кадастровый номер:		66:41:0704024:1208	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 29.11.2007	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-4, выдан 14.04.2011	
		Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 19.11.2013	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-5, выдан 27.09.2011	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-6, выдан 12.01.2012	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-7, выдан 04.02.2014	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-8, выдан 12.05.2022	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре упрвления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 99767757135744851571138178344529250 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.06.2022г. № КУВИ-001/2022-85484793			
Кадастровый номер:		66:41:0704024:1208	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66/001-66/001/614/2015-285/2 25.03.2015 11:23:28
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.03.2015 00:00:00
	номер государственной регистрации:		66-66/001-66/001/614/2015-285/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.10.2011 по 27.01.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.06.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан 13.01.2009

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 99767757135744851571138178344529250 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

Аналоги объекта оценки - трехкомнатной квартиры
по адресу ул. Первомайская, д. 63, кв. 57



Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Центр, Ленина 48, 9.750.000 руб., Бюро недвижимости Зыряновой

Записаться на просмотр Предложить свою цену

Распечатать Сообщить о недвижимости

Объект: Квартира (просмотреть фотографии дома)

Адрес: Екатеринбург, Центр, Ленина 48 (просмотреть на карте)

Количество комнат: 3

Площадь (общая/жилая/кухня): 75 / 52 / 8 кв. м

Дом: Полноценная

Год постройки: 1992

Материал стен: Кирпич

Этаж: 2 / 6

Балкон: Лоджия

Сам. узлы (совмещенный/раздельный): -/1

Ремонт: Требуется

Порослосмотрка: Записана

Стеклопакеты: Да

Мебель: Нет

Условия продажи: Частная продажа

Цена: 9,750,000 руб.

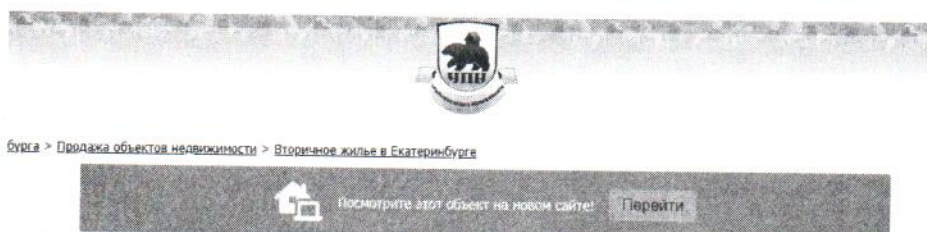
Просторная трехкомнатная квартира в кирпичном доме, который строили для сотрудников министерства культуры. Две комнаты на этаже, высота потолков почти 3 метра. Специальный просторный узкий вход с датчиком проходки и лестница для одежды и обуви. Гардероб во дворе. Комната выходит в тихий двор. В квартире есть тепловая батарея площадью 16 кв.м, которая не входит в общую площадь квартиры. На первом этаже можно создать комфортное пространство для отдыха или рабочую зону под мастерскую или кабинет. Удобное расположение относительно с развитой инфраструктурой: рядом магазины, школы, детские сады и общественный транспорт. Квартира без обременений, есть собственная.

Заинтересованы в получении дополнительной информации и организации просмотра?

Контактная информация

Актуальность недвижимости: Бюро недвижимости Зыряновой (с/д/н) ООО Бюро недвижимости Зыряновой

Время работы: с 9.00 до 19.00



Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Центр, Бажова 41, 7.000.000 руб., Ориентир.Недвижимость

Записаться на просмотр Предложить свою цену

Распечатать Сообщить о недвижимости

Объект: Квартира (просмотреть фотографии дома)

Адрес: Екатеринбург, Центр, Бажова 41 (просмотреть на карте)

Количество комнат: 3

Площадь (общая/жилая/кухня): 66 / 50 / - кв. м

Дом: Полноценная

Год постройки: 1949

Материал стен: Штукатурка

Этаж: 3 / 3

Мебель: Нет

Условия продажи: Частная продажа

Цена: 7,000,000 руб.

В продаже 3-х комнатная квартира в «Сталинском».

Сам дом спрятан в дождь от шума и суеты.

Что создаст для вас иллюзию загородной жизни. Тихо и просторно.

Две спальни и просторная кухня – гостиная почти 26 м2.

С высокими потолками 3,1 м – а это значит в квартире увеличивается пространство.

Хорошая шумо- звукоизоляция. Широкие подоконники.

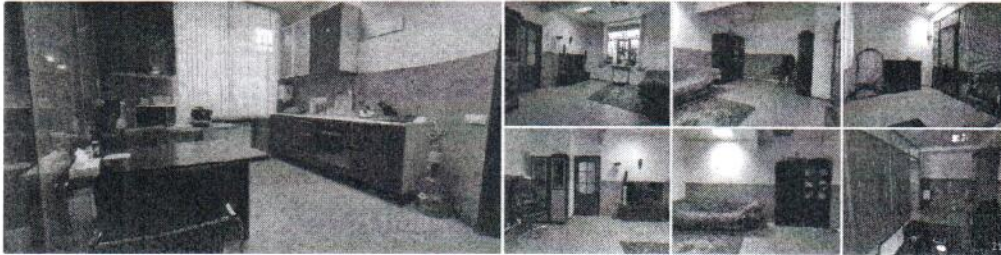
В квартире два не больших застекленных балкона.

На полу паркетная доска. Потолки натяжные.

С местами для хранения. Есть кладовая.

Две комнаты. 22,09 и 9,6 м2.

Недвижимость в Екатеринбурге ▾ Продажа ▾ Квартиры ▾ Вторичное жилье ▾ Трехкомнатные квартиры



👤 8 избранное ➦ Поделиться 🗨️ Пожаловаться 🖨️ Напечатать

📌 Следить за ценой

Продам 3-к, Ленина проспект, 69 корп. 7

21 дек 2023 🕒 Обн. 14 фев 📄 420

8 300 000 Р

103 750 Р/м²

от 63 419 Р/мес. в ипотеку



Ленина проспект · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург

Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 982 700-XX-XX
📞 Показать телефон
☒ Пожаловаться

Квадратная

Дом · Ленина проспект 69 корп. 7



Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Посмотрите этот объект на нашем сайте! [Перейти](#)

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Центр, Восточная 84, 6.700.000 руб., Уральский Дом

Заложиться на просмотр		Предложить свою цену	
    		 Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)		
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Восточная 84 (посмотреть на карте)		
Количество комнат:	3		
Использованных комнат:	3		
Площадь (общая/жилая/кухня):	58,2 / 39 / 7 кв. м		
Дом:	Хрущевка		
Год постройки:	1964		
Материал стен:	Панель		
Этаж:	4 / 5		
Балкон:	Балкон		
Сан. узлы (совмещенный/раздельный):	+1		
Ремонт:	Капитальный		
Стеклопакеты:	Пласти		
Мебель:	Есть		
Условия продажи:	Чистая продажа		
Ипотека:	Возможна		
Цена:	6.700.000 руб. Отправить заявку на кредит		
Продается квартира с ремонтом в самом центре нашего города. Три комнаты правильной формы, теплая паркетная доска, раздельный санузел - классическая советская планировка, чтобы разместиться всей семье на 58,2 квадратных метра. Квартире на две стороны: Запад и Восток, везде пластиковые окна, два санузла. Окна выходят на разные стороны дома. В квартире поменяна вся проводка, ставки холодного и горячего водоснабжения полипропилен, поменяны радиаторы отопления, пластиковые окна, сайдинг. Остается кухня с эстрадой, полочки, шкаф в гостиной, гардероб, шторы, зеркало в прихожей, постель, сантехника, осветители. Есть еще три встроенных шкафа, один из которых имеет выход в спальню и может быть оборудован под гардеробную. Квартира освобождена, ключи на месте.			

Пронумеровано, прошито,
скреплено-печатью
32 листы
Исх. № 12986
И.И. Цирюбин