

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №13-24

13 СЕНТЯБРЯ 2024 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
Д.У. ЗПИФ
НЕДВИЖИМОСТИ
«СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ»
№ 378 от 13.09.2024

ЗАО
Д.У. ЗПИФ
НЕДВИЖИМОСТИ
«СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ»
№ 500 от 13.09.2024

ЕКАТЕРИНБУРГ 2024

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ	4
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ)	5
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
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. № 13-24 от «13» сентября 2024 г.
[Об определении справедливой стоимости
недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением №13-24 от 10.09.2024 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 – 12.09.2023 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):

7 063 000,00 (Семь миллионов шестьдесят три тысячи) рублей

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

Готовы работать для Вас и в дальнейшем.

Генеральный директор



С.П. Щербинин

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Объект оценки	Трехкомнатная квартира, общей площадью 63,6 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57
Состав объекта оценки	тот же
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Жилая недвижимость (квартира)
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Существующим ограничением права выступает доверительное управление. Однако для целей данной оценки объект оценки оценивается исходя из права собственности, без каких-либо ограничений или 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.
Предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения	Предоставление объективной информации о справедливой стоимости объекта оценки для целей расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения», 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)	12.09.2024 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №13-24 от 10.09.2024 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	13.04.2024 г., №13-24
Дата осмотра	12.04.2024 г
Текущее использование объекта	По назначению – жилая недвижимость.
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права б6АЖ №981603 от 27.03.2015
Ограничения и допущения	- Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. - Обременения на объект оценки по сведениям,

	<p>предоставленным Заказчиком, отсутствуют, в результате чего в отчете рассматривается полное право собственности.</p> <p>- Осмотр объекта оценки по согласованию сторон производится специалистами Заказчика. По представленным сведениям и фотоматериалам состояние квартиры принимается как хорошее. Данных о состоянии объекта достаточно для установления его качественных и количественных характеристик необходимых для оценки.</p>
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	<p>Закрытое акционерное общество «Управляющая компания» – Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Семейные сбережения» ИНН 6659013965.</p> <p>ОГРН 1026602948404, дата присвоения 05.03.2003 г.</p> <p>Место нахождения: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105</p>
Сведения об Исполнителе оценки	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Оценка». ИНН 6670337748, КПП 667001001</p> <p>ОГРН 1116670012986, дата присвоения 05.05.2011.</p>
Местонахождение Исполнителя оценки и оценщиков	<p>Место нахождения: 620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26.</p> <p>Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru</p> <p>Генеральный директор – Щербинин Сергей Петрович, тел. 8-912-24-96-562</p>
Сведения о специалистах-оценщиках и квалификации рабочей группы Исполнителя, информация о привлекаемых организациях и специалистах.	<p>Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Квалификационные аттестаты по всем направлениям оценочной деятельности, в т.ч. по направлению «Оценка недвижимости» №039338-1 от 19.06.2024г.;</p> <p>Трудовой договор №1 от 05.05.2011 заключен с ООО «Консалтинг и Оценка». Общий стаж в области оценки более 27 лет.</p>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>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.</p>
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	<p>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.</p> <p>ООО «Консалтинг и оценка» имеет Договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 1323 PL 0164 на сумму 5 000 000 рублей. Период страхования с 25.09.2023 по 24.09.2024.</p>
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

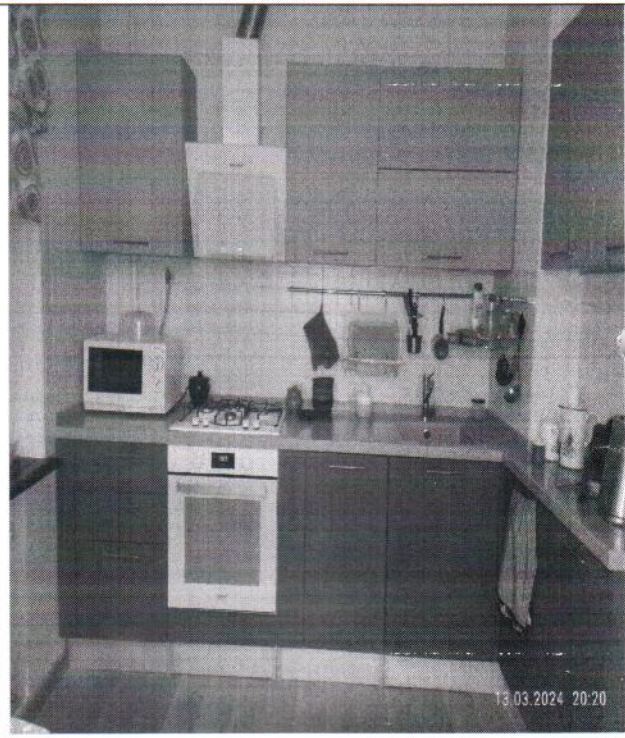
Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-85484793 от 06.06.2022 г. оцениваемая квартира принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения». Существующим 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).



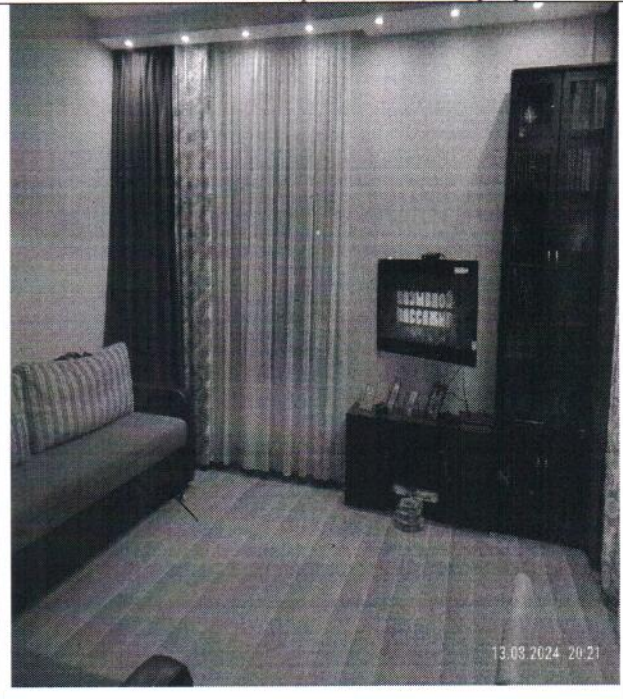


Фото 1 – 8. Общий вид дома и интерьер объекта.

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.

<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	
Адрес объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57
Район (административный/территориальный)	Кировский, мкр-н «Центр»
<i>Описание объекта оценки</i>	
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.
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Есть
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
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.	35
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
<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	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).

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения

ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.¹

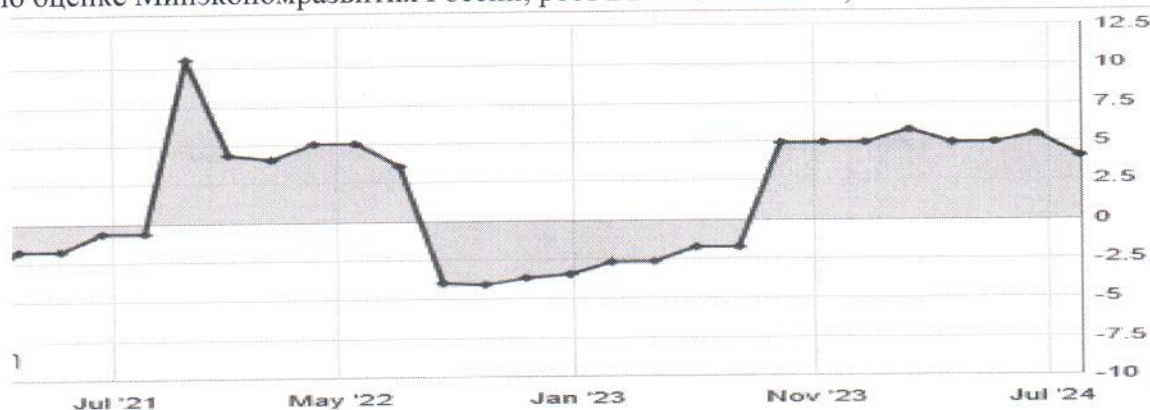


Рисунок 3.1. Динамика ВВП²

Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

¹ chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024_08_28_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf

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

В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности). Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г). Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%). Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г). 6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г. 7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г. 8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г. 9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.¹

Совет директоров Банка России 26 июля 2024 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 18,00% годовых. Инфляция ускорилась и складывается существенно выше апрельского прогноза Банка России. Рост внутреннего спроса продолжает значительно опережать возможности расширения предложения товаров и услуг. Для того чтобы инфляция вновь начала снижаться, требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, а для возвращения инфляции к цели — существенно более жесткие денежно-кредитные условия, чем предполагалось ранее. Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Прогноз Банка России существенно пересмотрен, в том числе по инфляции на 2024 год

¹ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024_08_28_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf

повышен до 6,5–7,0%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2025 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

В II квартале 2024 года текущий рост цен с поправкой на сезонность составил в среднем 8,6% в пересчете на год после 5,8% в предыдущем квартале. В последние месяцы вклад в ускорение инфляции отчасти вносили разовые факторы. В то же время устойчивое инфляционное давление также повысилось. Показатель базовой инфляции с поправкой на сезонность в II квартале 2024 года возрос в среднем до 9,2% в пересчете на год после 6,8% в предыдущем квартале. Годовая инфляция увеличилась с 8,6% в июне до 9,0%, по оценке на 22 июля. Этот рост отражает в том числе индексацию с 1 июля тарифов на коммунальные услуги.

Инфляционные ожидания населения и участников финансового рынка продолжили расти. Ценовые ожидания предприятий в целом не изменились, но оставались высокими. Повышенные инфляционные ожидания усиливают инерцию устойчивой инфляции.

Оперативные индикаторы в II квартале 2024 года указывают на то, что российская экономика продолжает расти быстрыми темпами. Потребительская активность остается высокой на фоне существенного роста доходов населения и уверенных потребительских настроений. Значительный инвестиционный спрос поддерживается как бюджетными стимулами, так и высокими прибылями компаний. Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста не уменьшается.

Дефицит трудовых ресурсов продолжает нарастать. В этих условиях рост внутреннего спроса не приводит к соразмерному расширению предложения товаров и услуг, а в большей степени увеличивает издержки компаний и, как следствие, усиливает инфляционное давление.

Денежно-кредитные условия продолжают ужесточаться. Ставки денежного рынка и доходности ОФЗ существенно выросли, отражая в том числе ожидания участников рынка по июльскому решению по ключевой ставке и ее дальнейшей траектории. Увеличились кредитные и депозитные ставки. Высокие рыночные ставки поддерживают сберегательные настроения, но недостаточно сдерживают кредитование. В II квартале 2024 года кредитная активность оставалась высокой как в розничном, так и в корпоративном сегменте.

Подстройка кредитных и депозитных ставок к произошедшему росту ставок денежного рынка и доходностей ОФЗ продолжится. Проводимая денежно-кредитная политика позволит дополнительно увеличить норму сбережения, в том числе через возвращение к более сбалансированным темпам роста кредитования. В розничном сегменте условия банковского кредитования ужесточатся также в результате отмены с 1 июля безадресной льготной ипотеки и вступления в силу принятых ранее макропруденциальных мер.

На среднесрочном горизонте баланс рисков для инфляции остается смещенным в сторону проинфляционных. Основные проинфляционные риски связаны с изменением условий внешней торговли (в том числе под влиянием геополитической напряженности), с сохранением высоких инфляционных ожиданий и отклонения российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста. Дезинфляционные риски в первую очередь связаны с более быстрым замедлением роста внутреннего спроса, чем ожидается в базовом сценарии.¹

Выводы:

- Рост ВВП до 4 % г/г.
- Годовая инфляция увеличилась до 9,1% в июль 2024 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.

¹ <https://cbr.ru/press/keypr/>

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе - декабре 2023 года¹

В январе – июне 2024 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 103,5% к уровню января – июня 2023 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – июне 2024 года к уровню января – июня 2023 года составили: обрабатывающие производства – 104,5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 93,5%, добыча полезных ископаемых – 103,6%.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 29,5% к уровню января – июня 2023 года, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 21,4%, бумаги и бумажных изделий – на 20,8%, в деревообработке – на 13,9%, в производстве прочих готовых изделий – на 10,5%, пищевых продуктов – на 9,8%, химических веществ и химических продуктов – на 8,7%. В металлургическом производстве индекс производства составил 102,7% к уровню января – июня 2023 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июне 2024 года составил 1993,4 млрд. рублей, или 117,1% к уровню января – июня 2023 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 1685,2 млрд. рублей, или 117,4% к уровню января – июня 2023 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 155,7 млрд. рублей, или 98,4%, добыча полезных ископаемых – 82,9 млрд. рублей, или 143,9%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июне 2024 года составил 222,3 млрд. рублей, или 118,8% к уровню января – июня 2023 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – июне 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1713,7 тыс. кв. метров, или 115,1% к уровню января – июня 2023 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июне 2024 года составил 4382,6 млн. тонно-км, или 114,6% к уровню января – июня 2023 года. Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июне 2024 года перевезено 17,5 млн. тонн грузов, или 118,4% к уровню января – июня 2023 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июне 2024 года составил, по данным Свердловскстата, 778,6 млрд. рублей, или 108,6% к уровню января – июня 2023 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 5,9% в сопоставимых ценах к уровню января – июня 2023 года и составил 350,1 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров увеличился на 10,9% и составил 428,5 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – июне 2024 года сложился в сумме 55,7 млрд. рублей, что составляет 106,1% к уровню января – июня 2023 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 июля 2024 года составила 10 266 человек (на 01.07.2023 – 15 329 человек). Уровень регистрируемой безработицы на 1 июля 2024 года составил 0,48%, что ниже аналогичного показателя на 01.07.2023 (0,74%).

¹ <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-verdlovskoy-oblasti-v-yanvare-dekobre-3>

Выводы: По данным Свердловскстата, в январе – июне 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1713,7 тыс. кв. метров, или 115,1% к уровню января – июня 2023 года

Индивидуальными застройщиками построено 1173,2 тыс. кв. метров введенного жилья (68,5% от общего объема введенного жилья), или 128,5% к уровню января – июня 2023 года.

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

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

ОБЗОР ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Оцениваемый объект представляет собой трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Екатеринбург, ул. 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
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 26 августа средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости составила 121 148 руб. В ретроспективе за последнюю неделю фиксируем незначительное повышение средней цены на 0,1%. За месяц прирост составил 0,7%. С начала 2024 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 7,1%, а к аналогичному периоду прошлого года рост составил 12,4%. В разрезе по различным сегментам квартир (по поясам, типам, комнатности) наблюдаем все еще положительную динамику по отношению к аналогичным ценам в начале 2024 года, однако за последний месяц фиксируем ряд отрицательных корректировок, которые могут усилиться осенью. Количество квартир в Базе данных УПН с начала года сократилось на 3,3% до отметки 2,35 тыс. объектов.

Среди различных территорий отмечаем в основном положительные корректировки по завершении восьми месяцев 2024 года. В Центре фиксируем рост средней цены на 9,3%. Квадратный метр здесь обойдется покупателю по 174 918 руб. Квартиры первого ценового пояса за январь-август стали дороже на 7,2%. Квадратный метр объектов в районах, приближенных к Центру, стоит 135 132 руб. м в среднем. Текущая рыночная цена для объектов второго пояса составляет 113 226 руб./кв. м, что выше средней цены на этой территории в конце 2023 года на 6,8%. Увеличилась цена и на объекты в районах третьего пояса, всего на 3,5% за восемь месяцев, их стоимость выросла до отметки 96 708 руб./кв. м. Только объекты в отдаленных районах четвертого пояса упали в цене на 0,4% в сравнении с началом года, теперь их покупают по 83 523 руб./кв.¹

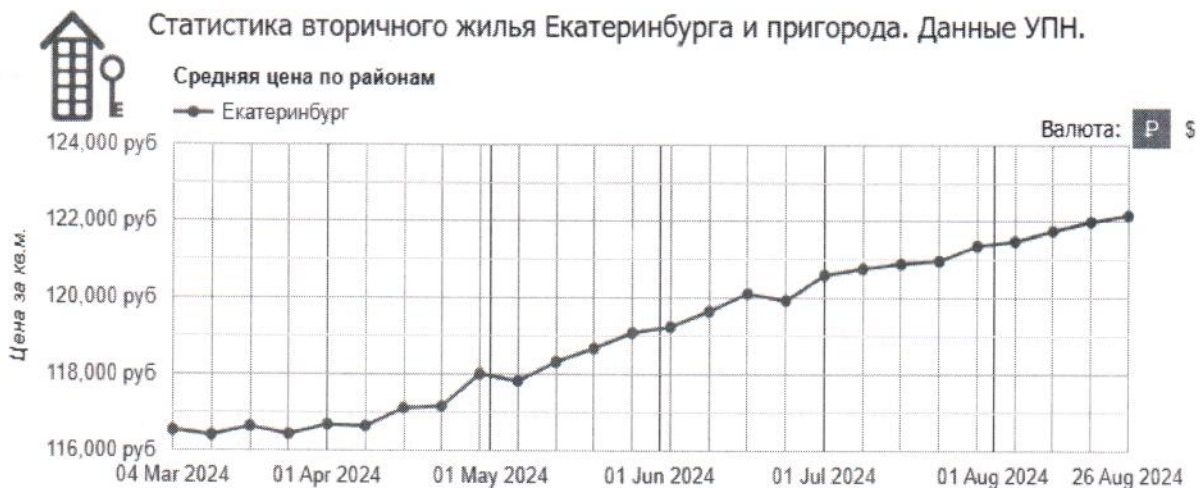


Рис. 3.2. Средняя цена кв. м. в Екатеринбурге²

В разрезе различных типов объектов с конца декабря фиксируем положительную динамику в большинстве случаев. «Полнометражки» прибавили в цене 4,3%. Купить квартиру в доме «сталинских» времен можно по средней цене 105 505 руб./кв. м. Цены на «хрущевки» и «брежневки» выросли на 0,3% и 0,4% соответственно. В пятиэтажных домах 60-70-х метр стоит 100 753 руб. в среднем. За квартиру в доме «эпохи застоя» покупатель заплатит 100 399 руб./кв. м. С января по август средняя цена квадратного метра в квартирах типа «пентагон» снизилась на 0,1%: в панельных девятиэтажках 70-80-х годов постройки квартира стоит 101 205 руб./кв. м. «Улучшенки» приросли в цене на 5,3% до отметки 107 866 руб./кв. м. Для «спецпроектов» фиксируем наибольшую положительную корректировку +11,1% с начала года. Сейчас квартиры в современных домах выставляют на рынке по средней цене 141 840 руб./кв. м.

¹ <https://old.upn.ru/analytics/1793/2024/8/20895.htm>

² <https://old.upn.ru/analytics.htm>

В сегментах квартир различных размеров фиксируем только рост цен. Стоимость однокомнатных и двухкомнатных квартир с начала 2024 года выросла на 5,2% и 6,0% соответственно. За квадратный метр в «однушках» продавцы сегодня просят 132 608 руб. Средняя цена «двушек» в конце августа 2024 составляет 118 061 руб./кв. м. Стоимость «трешек» увеличилась на 7,3%. В конце лета их предлагают по 119 159 руб./кв. м. Среднее ценовое значение для квартир с четырьмя и более комнатами выросло значительно больше остальных - на 15,4% до 127 738 руб./кв. м.

С января по июль по жилью в пригороде и комнатам отмечаем повышение цен на 4,2% и 4,8% соответственно. Квартиры в пригородных территориях обладают средней ценой 92 791 руб./кв. м. Комнаты выставляют по средней цене 93 022 руб./кв. м. В пригороде наблюдаем сокращение объема предложения, где количество выставленных на продажу квартир снизилось с конца декабря на 5,3% (сейчас выставляется 180 квартир). Комнат на рынке жилья также становится меньше: на данном этапе объем сократился до 203 объектов (-14,3% по итогам августа 2024 с начала года).¹

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга
(вторичный рынок жилья)² Таблица 3.3.

Район	Средняя цена предложения на 26.08.2024, 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	122 148	+0,1	+0,7	-	-	
Центр	174 918	-0,0	+2,0	-	-	
1-й пояс	135 132	-0,1	-0,3	99 874 (-0,1)	262 211 (-1,5)	
2-й пояс	113 226	-0,0	-0,2	88 842 (-1,8)	209 151 (+0,4)	
3-й пояс	96 708	-0,1	-0,4	80 372 (+0,1)	157 648 (-0,4)	
4-й пояс	83 523	-1,2	-6,3	70 280 (-1,3)	130 164 (+0,4)	
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					49 117 (-6,3)	127 709 (-13,5)
						92 дня

* 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 195 квартир, расположенных в микрорайоне Центр. Из них: 39 - однокомнатных, 61 - двухкомнатных, 66 - трехкомнатных, 29 - четырех и более комнатных.

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

Предложения о продаже трехкомнатных квартир в микрорайоне «Центр» по данным сайта www.upn.ru³ Таблица 3.4.

Тип дома	Кол-во предложений
Хрущевка	
Улучшенная планировка	7
Спец. планировка	7
Пентагон	37
Брежневка	-
Полнометражка	6
	9

¹ <https://old.upn.ru/analytics/1793/2024/8/20895.htm>

² <https://old.upn.ru/analytics/1793/2024/8/20895.htm>

³ https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale.htm#panel_search

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 92 дня.
- 3) В микрорайоне «Центр» имеется достаточное количество предложений о продаже трехкомнатных квартир в домах типа «полнометражка». Цена предложения выбранных объектов варьируется от 92 063,49 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.

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 жилая недвижимость. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74

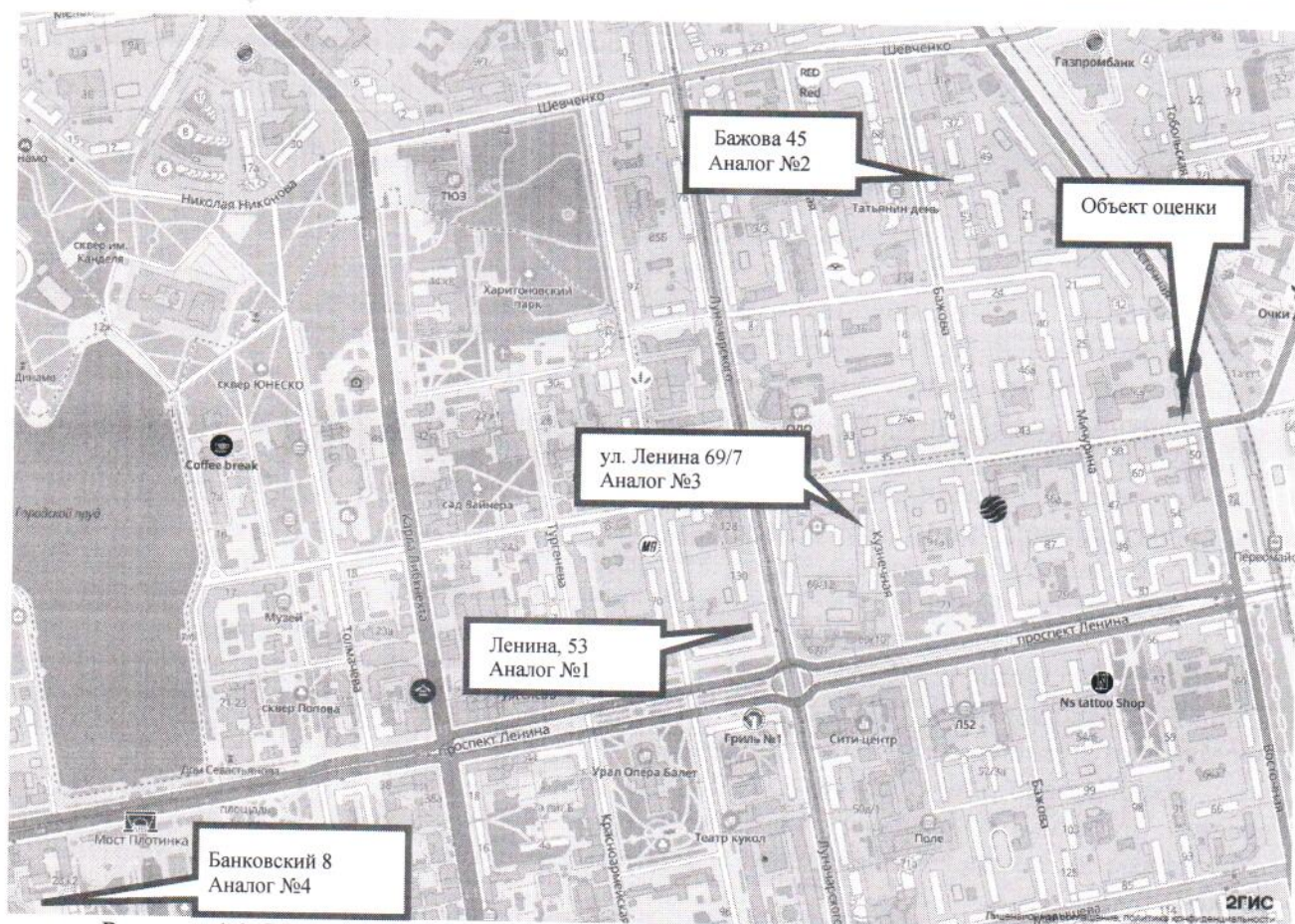


Рисунок 4.1. Месторасположение аналогов и объекта оценки в разрезе микрорайона

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

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

Таким образом, к аналогу №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 7 063 499 руб.

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

Таблица 4.2.

Показатели	Оцениваемый объект				Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург ул. Первомайская, 63-57	г. Екатеринбург ул. Ленина 53	г. Екатеринбург ул. Бажова 45	г. Екатеринбург ул. Ленина 69/7		
Адрес	г. Екатеринбург ул. Первомайская, 63-57	г. Екатеринбург ул. Ленина 53	г. Екатеринбург ул. Бажова 45	г. Екатеринбург ул. Ленина 69/7		г. Екатеринбург ул. Банковский 8
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 63,6/42,6/7,5. Тип дома - ПМ. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 62/40/7. Этаж/этажность - 5/5. Тип дома - ПМ. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 63 / 46 / 6 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 - 76,9 / 50 / 10 Этаж/этажность - 2/5. Тип дома - ПМ. Материал - кирпич
Продавец	Стандартный	Премиум	Стандартный	Премиум		Стандартный
Источник информации		ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ ЗАПАД", ОФИС НОВОСЁЛ НА БЕЛИНСКОГО +7(952)145-60-02	ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ ЦЕНТР" (НОВОСЁЛ НА К.МАРКСА 12) т. + 3432435709	Собственник т. +7 912 601-29-58		Бриллиант (член УПН) ООО "Агентство "Бриллиант" т. +7(912)281-43-12
Стоимость (цена), руб.		https://old.upn.ru/realty/eburg_flat_sale_info/184109-1618.htm	https://old.upn.ru/realty/eburg_flat_sale_info/182100-2895.htm	https://ekaterinburg.n1.ru/view/106510128/		https://old.upn.ru/realty/eburg_flat_sale_info/30159172-866.htm
Стоимость (цена), руб.	63,6	9 500 000	5 800 000	7 750 000		9 700 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		62,0	63,0	80,0		76,9
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		153 226	92 063	96 875		126 138
Поправка на дату продажи, %	-	сен.24	сен.24	сен.24		сен.24
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	0%	0%	0%		0%
Поправка на торг, %	-	153 226	92 063	96 875		126 138
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)		Заявленная цена (торг)
Условия продажи	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%		-4,3%
Поправка на условия продажи, руб.	-	146 637	88 105	92 709		120 714
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа		Чистая продажа
	-	0	0	0		0
	-	146 637	88 105	92 709		120 714

Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	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%	0%
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	146 637	88 105	88 105	92 709	120 714
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	63,6	63,0	63,0	80,0	76,9
Поправка	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	146 637	88 105	88 105	92 709	120 714
2) Этаж/этажность	3/6	3/3	3/3	1/5	2/5
Поправка,руб.	1,04	1,04	1,04	1,08	1,00
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	152 503	91 629	91 629	100 126	120 714
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	ПМ (стены - панель)	ПМ (стены - Кирпич)	ПМ (стены - кирпич)	ПМ (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	-	152 503	91 629	100 126	120 714
4) Уровень отделки, общее состояние	Стандартный	Премиум	Стандартный	Премиум	Стандартный
Поправка, руб.	-	0,88	1,00	0,88	1,00
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	111 061	134 202	91 629	88 111	120 714
Количество внесенных корректировок	3	3	2	3	1
Весовые коэффициенты	0,33	0,33	0,50	0,33	1,00
Скорректированная стоимость I кв.м., руб.	7 063 499	0,15385	0,23077	0,15385	0,46154
Стоимость оцениваемого объекта, руб.					
С учетом округления	7 063 000				

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 (округленно, НДС не предусмотрен):
7 063 000,00 (Семь миллионов шестьдесят три тысячи) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.3. Подпись оценщика

Оценщик



Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

6.1. Перечень документов, 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 прав

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. № КУВИ-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 вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Пресобрженская Екатерина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕТЛАНА СЕРГЕЕВНА	инициалы, фамилия
	М.П. Сertifidat: 99787757135744603515711381783445926050 Владимир, Ростовск Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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	
		<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110, выдан 29.11.2007</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 19.11.2013</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	
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 управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		<p>Сертификат: 9976795713574488351571138178344526056 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

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:	<p>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</p> <p>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</p>	
		<p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		<p>Сертификат: 9976795713574488351571138178344526050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

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



автoя > Недвижимость Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбургe

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

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Центр, Ленина 53, 9.500.000 руб., Новосёл на Белинского

связь информацией об объекте на сайте агентства

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

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

Объект:	Квартира (посмотреть фотография дома)
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Ленина 53 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	62 / 40 / 7 кв. м
Дом:	Полнометражка
Год постройки:	1963
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	5 / 5
Балкон:	2 балкона
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	9 500 000 руб. Отправить заявку на кредит

Объект № 184109. Любите жить в центре событий? Тогда эта квартира для вас! Продам светлую, теплую 3х - комнатную квартиру в самом центре нашего любимого города. Классная планировка: кухня - гостиная, детская комната и спальня со своей гардеробной. Окна на разные стороны (на ул. Ленина и во двор) 2 балкона (один застеклен). Вся мебель и техника остается покупателю. В подвале чистая и просторная, хорошие соседи. Большой застекленный двор с детской площадкой и газоновыми местами. Отличная локация: самая развитая инфраструктура. Все в шаговой доступности: торговые и спортивно-развлекательные центры, общеобразовательные учреждения и ЮЗы, музеи, театры, поликлиника, архитектурно-выставочные центры, рестораны, кинотеатры, полиция, библиотека, станция метро. Удобная транспортная доступность в любую точку города и за город. Чистая продажа, один взрослый собственник. Без обременений и долгов. Звоните, записывайтесь на просмотр. ***гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***



яя > Недвижимость Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбургe

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

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Центр, Бажова 45, 5.800.000 руб., Новосёл на К.Маркса 12

связь информацией об объекте на сайте агентства

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

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

Объект:	Квартира (посмотреть фотография дома)
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Бажова 45 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	63 / 46 / 6 кв. м
Дом:	Полнометражка
Год постройки:	1950
Материал стен:	Шлакоблок
Этаж:	3 / 3
Балкон:	Балкон
Сов. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	5 800 000 руб. Отправить заявку на кредит

Объект № 182100. Предлагается к продаже 3-квартира в тихом центре Екатеринбургa, в добротном, теплом доме из шлакоблока. Потолки 3м, все комнаты изолированные, окна пластиковые, выходят на ул. Бажова. Есть удобная кладовка для хранения- можно использовать под гардероб. Капитальный ремонт дома проводился в 2019 году (стропилитированы фасад и крыша, поменяны трубы, стояки. Хорошие соседи. Крутой, в шаговой доступности, вся необходимая инфраструктура: магазины, школы, садики, мед. учреждения и т.д. Всегда есть парковочные места во дворе. Возможен обмен на 1кв. в Пioneрок или Втузгородка. Для свершеннолетних собственников. Ипотека возможна. Приглашаем на просмотр. ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

Контактная информация

В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Продам 3-к, Ленина проспект, 69 корп. 7
21 дек Обн. 25 авг 235

7 750 000 ₽

96 875 ₽/м²

от 59 216 ₽/мес в ипотеку



Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 982 750-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться

Ленина проспект · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург

Квартира	Дом - Ленина проспект, 69 корп. 7		
Общая площадь	80 м²	Год постройки	1957 г.
Жилая площадь	47 м²	Этаж	1 из 5
Кухня	9 м²	Материал дома	кирпич
Все квартиры в этом доме			

Меню больше на меньшее. Квартира 80 кв.м в городке Чекистов, две спальни, кабинет, просторная кухня. Окна во двор и на ул. Кузнечная. Состояние хорошее. Один взрослый собственник, обременений нет.



Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

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

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Центр, Банковский 8, 9.700.000 руб., Бриллиант

Записаться на просмотр Предложить свою цену

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Банковский 8 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	76.9 / 50 / 10 кв. м
Дом	Полнометражка
Год постройки:	1934
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	2 / 5
Балкон:	Балкон
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Косметический
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	9.700.000 руб.
Отличная квартира в центре города, практически на площади. Окна на 2 стороны. Закрытый двор. Небольшое кол-во квартир в подъезде. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Чистая продажа. Торг	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Бриллиант (член УПН) ООО "Агентство "Бриллиант"
Время работы:	с 10.00 - 18.00
Телефон агента:	+7(912)281-43-12
Телефон агентства:	3433765918

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью
Щербинин С.П./