

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 16-24

11 октября 2024 года

«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Заказчик: ЗАО «Управляющая компания» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Семейные сбережения»
Адрес: 620041, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
г. ЕКАТЕРИНБУРГ, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105

Исполнитель: ООО «Консалтинг и Оценка»
Местонахождение: 620078, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д. 29А, оф. 26.

8х421 от 11.10.2024

и 4569 от 11.10.2024

ЕКАТЕРИНБУРГ 2024

Содержание	
1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ5
1.1.	Задание на оценку и основные сведения по оценочной задаче5
1.2.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (исполнителе оценки).....7
1.3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности7
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ10
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ20
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта20
3.2	Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Обзор основных тенденций в сегменте и ценообразующих факторов.....25
4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ30
4.1	Расчет рыночной стоимости объектов оценки (квартир) с позиции сравнительного подхода.30
4.2.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки (гаражного бокса и 6 парковочных мест) с позиции сравнительного подхода37
4.3.	Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки.....41
5.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ41
5.1.	Итоговая стоимость объекта оценки.....41
5.2.	Ограничительные условия и сделанные допущения42
5.3.	Подписи оценщика43
6.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ43
6.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....43
6.2.	Перечень нормативных документов и литературы, использованных при оценке данных и источники их получения.....44

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. 16-24 от «11» октября 2024 г.

[Об определении рыночной стоимости
недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением № 16-24 от 08.10.2024 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г. 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 – 10.10.2024 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 объектов оценки на дату оценки составляет (округленно, без учета НДС):

21 482 000 (Двадцать один миллион четыреста восемьдесят две тысячи) рублей

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	10 475 000 (НДС не предусмотрен)
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	7 346 000 (НДС не предусмотрен)
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	463 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	533 000

Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	533 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		21 482 000

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» в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» и другими нормативными актами России правомочна оказывать услуги по оценке различных видов имущества, выступает в качестве независимого оценщика и имеет все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Таблица 1.1

Объект оценки	Объекты недвижимости, составляющие часть имущества паевого инвестиционного фонда: – Трехкомнатная квартира, общая площадь 120 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47 Кадастровый номер: 66:41:0106110:662 – Двухкомнатная квартира, общая площадь 71,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82 Кадастровый номер: 66:41:0704026:430 – Гаражный бокс №Же-2375, общая площадь 16,9 кв.м., № на поэтажном плане 407, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130 Кадастровый номер: 66:41:0206030:2853 – Парковочное место, общая площадь 17,3 кв.м., № на поэтажном плане 337, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59694 – Парковочное место, общая площадь 17,2 кв.м., № на поэтажном плане 336, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59693 – Парковочное место, общая площадь 17,8 кв.м., № на поэтажном плане 335, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59692 – Парковочное место, общая площадь 18 кв.м., № на поэтажном плане 334, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59691 – Парковочное место, общая площадь 17,6 кв.м., № на поэтажном плане 333 г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59690 – Парковочное место, общая площадь 17,6 кв.м., № на поэтажном плане 332, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59689 Подробное описание представлено в разделе 2 отчета.
Место расположения объекта оценки	См. выше
Состав объекта оценки	См. выше.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Жилая и нежилая (парковочное место, гаражный бокс) недвижимость на праве собственности Подробное описание дано в разделе 2 Отчета
Имущественные права на объект оценки	Правообладатель - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения» на праве общей долевой собственности.
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оценка производится исходя из права собственности на объект оценки без ограничений и обременений.
Балансовая стоимость объекта оценки	– Трехкомнатная квартира, общая площадь 120 кв. м, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47 – 5 600 000 рублей – Двухкомнатная квартира, общая площадь 71,6 кв. м, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82 – 4 350 000 рублей – Гаражный бокс № Же-2375, общая площадь 16,9 кв. м, № 407 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130 – 394 067 рублей 80 копеек – Парковочное место, общая площадь 17,3 кв. м, № 337 на поэтажном плане,

	по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 – 563 559 рублей 32 копейки – Парковочное место, общая площадь 17,2 кв. м, № 336 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 – 563 559 рублей 32 копейки – Парковочное место, общая площадь 17,8 кв. м, № 335 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 – 563 559 рублей 32 копейки – Парковочное место, общая площадь 18 кв. м, № 334 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 – 563 559 рублей 32 копейки – Парковочное место, общая площадь 17,6 кв. м, № 333 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 – 563 559 рублей 32 копейки – Парковочное место, общая площадь 17,6 кв. м, № 332 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 – 563 559 рублей 32 копейки
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 Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.
Дата оценки (дата определения стоимости)	10.10.2024 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 16-24 от 08.10.2024 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	11.10.2024 г. № 16-24
Дата осмотра	Осмотр произведен 08.10.2024
Срок проведения оценки	3 рабочих дня с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Дополнительного соглашения № 16-24 от 08.10.2024 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Текущее использование объекта	По назначению – жилая и нежилая недвижимость.
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	– Копии (сканы) материалов, документов и источников информации, предоставленных заказчиком (Приложение 1). Перечень документов представлен в п.6.1
Ограничения и допущения	– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. – Обременения на объект оценки по сведениям, предоставленным Заказчиком, отсутствуют, в результате чего в отчете рассматривается полное право собственности. – Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации. – Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов. 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. – 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. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №039338-1 от 19.06.2024г.; Трудовой договор №1 от 05.05.2011 заключен с ООО «Консалтинг и Оценка». Общий стаж в области оценки более 27 лет.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Щербинин С.П. – член СРОО СВОД, номер в реестре №1057 от 24.12.19. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СВОД) расположена по адресу, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	Щербинин С.П. – Договор обязательного страхования ответственности оценщика №Д-56650010-5.0-2-000163-24 ПАО СК "Росгосстрах". Страховая сумма - 30 000 000 руб. Период страхования с 03.04.2024 по 02.04.2025. ООО «Консалтинг и оценка» имеет Договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 1324 PL 0356 на сумму 5 000 000 рублей. Период страхования с 25.09.2024 по 24.09.2025.
Иные привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты	Иные организации и отраслевые специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
7. Специальный федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СВОД).

Перечисленные федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила СВОД обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Данный раздел содержит описание подходов к оценке объекта оценки, выбор подходов и методов, которые необходимо применить, а также дается обоснование отказа от подходов, которые в данной оценочной работе, по мнению оценщика, использовать невозможно или нецелесообразно. В результате определяется общая последовательность определения стоимости объекта оценки и решения поставленной оценочной задачи.

Сбор общих данных и их анализ:

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. В соответствии со Стандартами оценки оценщик произвел сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки: Такой анализ позволяет делать объективные «рыночные» обоснования, применяемые затем практически во всех методах оценки. Из этого анализа обосновывается применение подходов и методов, используемых в данной оценочной работе, определяются объекты-аналоги, получаются ценовые показатели, выявляются тенденции и строятся прогнозы. 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.

Для оценки объектов из существующих трёх подходов оценки используется только один – сравнительный. Ниже приводится обоснование данного решения.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Иными словами, затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Обоснование отказа от затратного подхода.

Исходя из вышеизложенного, затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, 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 оцениваемых объектов (квартир, парковочных мест, отдельных гаражных боксов) приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данной работы.

Сравнительный подход совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При использовании сравнительного подхода анализировался рынок недвижимости г. Екатеринбурга, проводились консультации с риелторами агентств недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости давать доход от ее эксплуатации. Для этого предполагается, что объект оценки приобретается как источник прибыли от сдачи его в аренду. При этом учитывается только полезная, пригодная к коммерческому использованию, площадь.

Обоснование отказа от доходного подхода.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости давать доход от ее эксплуатации. Для этого предполагается, что объект оценки приобретается как источник прибыли от сдачи его в аренду. Несмотря на существующий относительно развитый рынок аренды жилья и гаражей (паркингов), он продолжает в основном оставаться неофициальным. Договоры аренды, как правило, не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использование не имеющей документального подтверждения и обоснования информации противоречит законодательным нормам оценки. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению оценщика, единственно возможным подходом (из трёх существующих) к оценке квартир в многоквартирных домах и гаражей (парковочных мест) 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 часть имущества паевого инвестиционного фонда:

- 1) Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47, кадастровый номер: 66:41:0106110:662.
- 2) Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82, кадастровый номер: 66:41:0704026:430.
- 3) Гаражный бокс № Же-2375, № 407 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130, кадастровый номер: 66:41:0206030:2853.
- 4) Парковочное место, № 337 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59694.
- 5) Парковочное место, № 336 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59693.
- 6) Парковочное место, № 335 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59692.
- 7) Парковочное место, № 334 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59691.
- 8) Парковочное место, № 333 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59690.
- 9) Парковочное место, № 332 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59689.

Правовой статус объекта оценки

Оцениваемые объекты принадлежат 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 правоустанавливающих документов:

- 1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85481357 от 07.06.2022 г. (на квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, 4-47)
- 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85480396 от 07.06.2022 г. (на квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, 4-82)
- 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85478270 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 332)
- 4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86493913 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 333)
- 5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86492976 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 334)
- 6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86492408 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 335)

- 7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86491305 от 07.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 336)
- 8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86490321 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 337)
- 9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85483166 от 07.06.2022 г. (на гаражный бокс по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 130)

Характеристики объекта оценки

Характеристики объекта оценки представлены в таблице 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 на основании осмотра, фотографий, технической документации, по результатам оценки и сведениях, предоставленных Заказчиком (Приложение №1).

Схема месторасположения домов, в которых расположены оцениваемые объекты, приведены на рисунках 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 соответственно.

Схемы местоположения оцениваемого объекта недвижимости

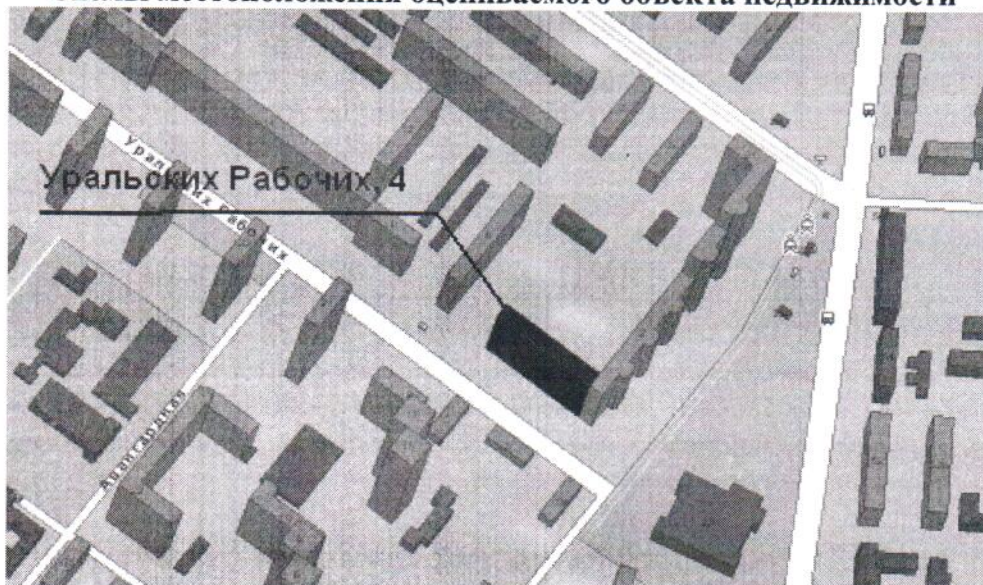


Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4

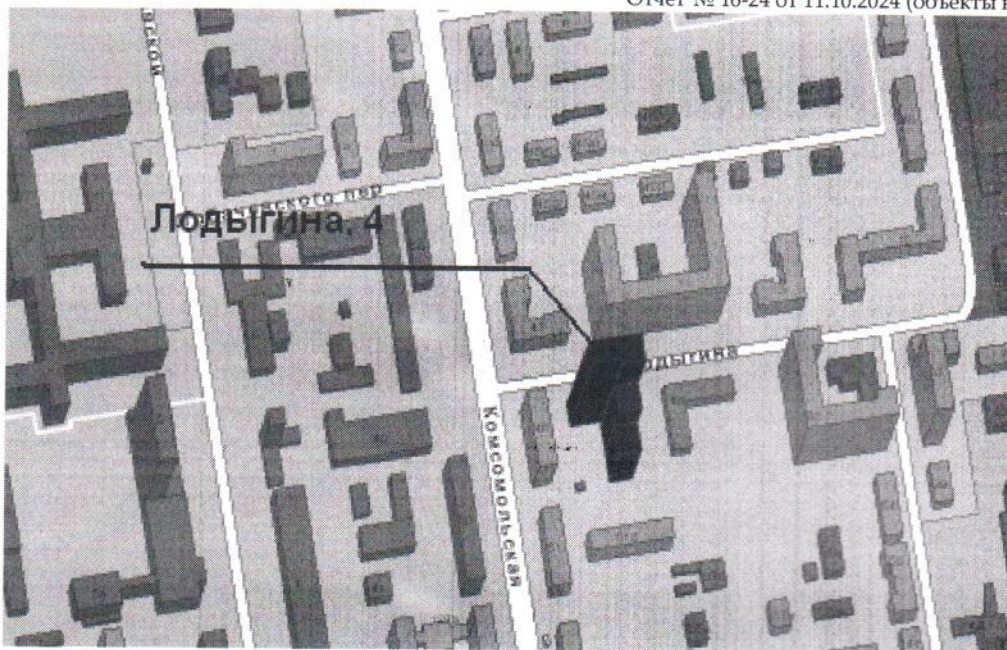


Рис 2.2. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4

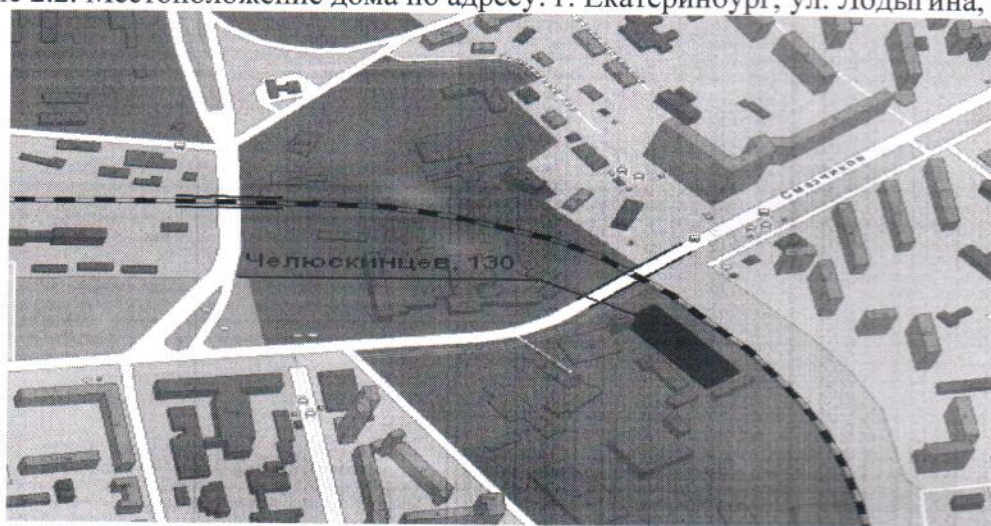


Рис 2.3. Месторасположение гаражного бокса № Же-2375 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 130

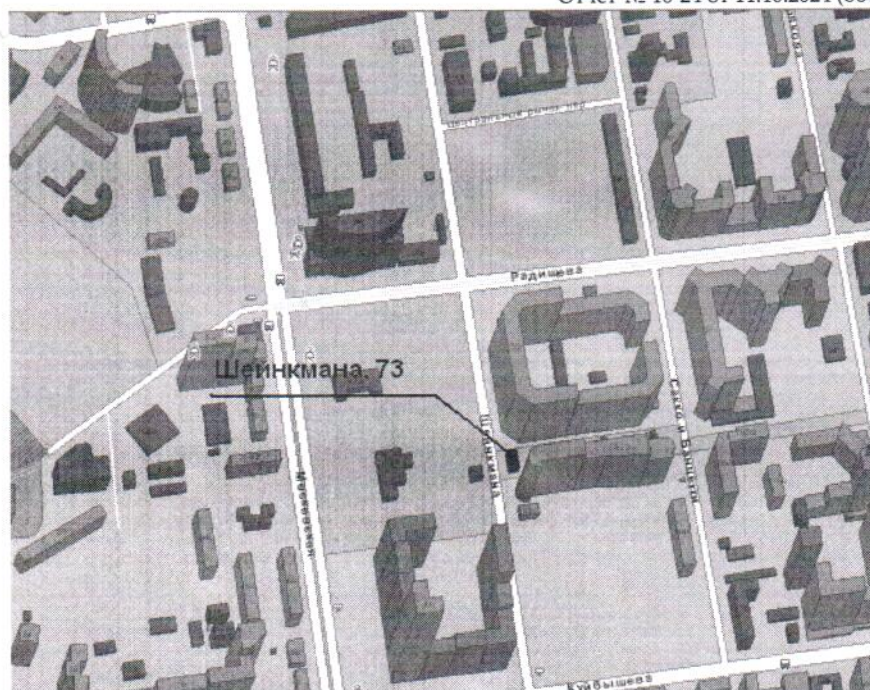


Рис 2.4. Местоположение паркинга по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73

Таблица 2.1.

Объект оценки	Трехкомнатная квартира в жилом доме с административными помещениями, 9 этажей
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47
Район (административный/территориальный)	Орджоникидзевский
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 120 кв. м Жилая – 70,8 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4.
Ликвидность объекта	Высокая.
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2000 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	24
Физический износ дома, %	24
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	77
Количество этажей/этаж	9/5
Материал стен	Кирпич

Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, 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	Дворец культуры им. Лаврова, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	проспект Космонавтов
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Кузнецова, троллейбусы, автобусы, маршрутные такси по проспекту Космонавтов, остановка «ДК Лаврова», станция метро «Уралмаш». Подъездные пути со стороны улицы Уральских Рабочих
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Рядом метро Уралмаш (5 минут пешком)
Престижность района	Средняя
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Есть Есть Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 1-2)

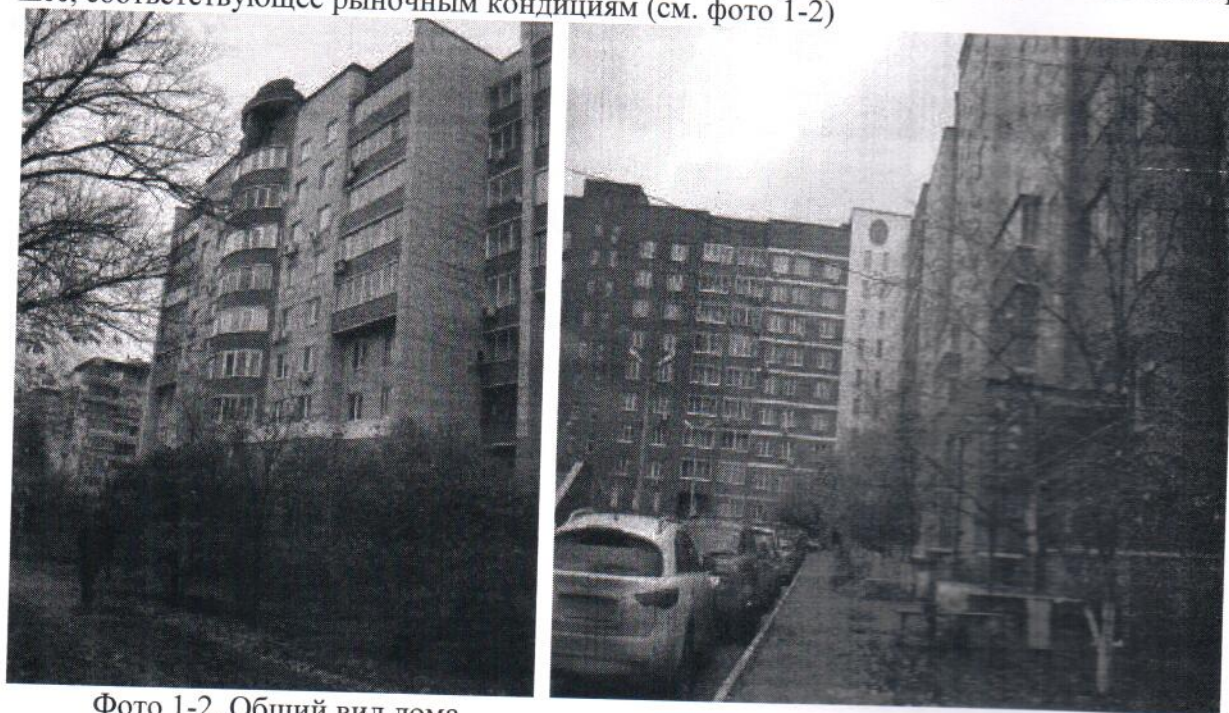


Фото 1-2. Общий вид дома

Таблица 2.2.

Объект оценки	Двухкомнатная квартира в жилом доме с административными помещениями, 15 этажей.
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82
Район (административный/территориальный)	Кировский

Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 71,6 кв. м
Балкон (лоджия)	Балкон
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4
Ликвидность объекта	Высокая
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Газовая котельная
Водопровод	Централизованный
Гор. Водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2008 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	15
Физический износ дома, %	15
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	84
Количество этажей/этаж	14/5
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, 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	Завод модульных конструкций ЗАО Магнум
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Уральский федеральный университет им. Первого президента России Б.Н. Ельцина, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	улица Малышева
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, трамвай, маршрутное такси по ул. Малышева, остановка «Комсомольская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро по близости 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

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 3-4)

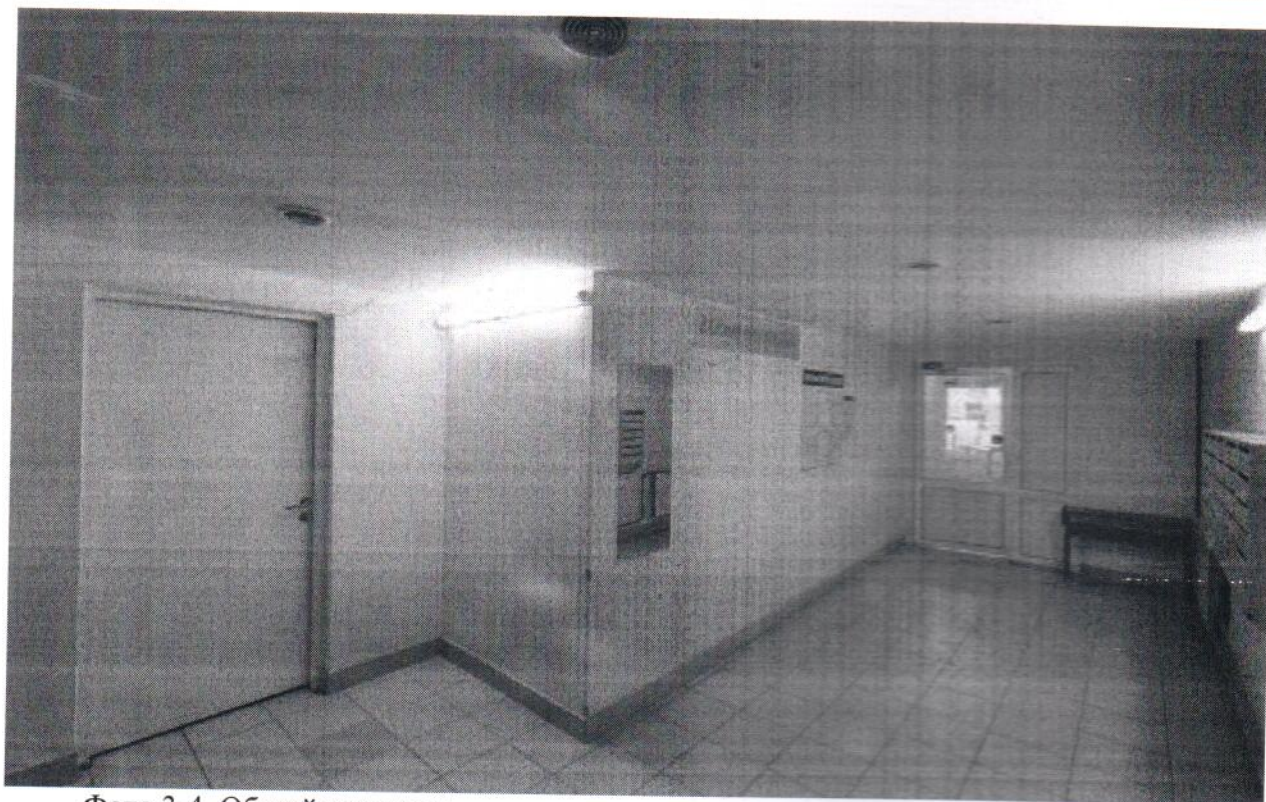


Фото 3-4. Общий вид дома

Таблица 2.3.

Объект оценки	Гаражный бокс № Же-2375
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130
Район (административный/территориальный)	Железнодорожный
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 16,9 кв. м
Высота потолков, м.	2,50

Состояние	Хорошее
Ликвидность объекта	Высокая
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Отсутствует
Водопровод	Отсутствует
Гор. водоснабжение	Отсутствует
Канализационная сеть	Отсутствует
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
<i>Общая характеристика здания, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	1992 год (по данным Заказчика)
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	32
Физический износ, %	44
Нормативный срок службы.	70
Остаточный срок службы, лет.	40
<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	Железнодорожный вокзал, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	проспект Космонавтов, улица Челюскинцев, улица Луначарского
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, трамвай, маршрутное такси, троллейбус по ул. Челюскинцев, остановка «Пионерская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города.
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро Уральская (15-25 минут пешком)
Престижность района	Высокая
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 5-7)





Фото 5-7. Гараж

Таблица 2.4.

Объект оценки	Парковочное место
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73
Район (административный/территориальный)	Ленинский
<i>Описание объекта оценки</i>	
Высота потолков, м.	2,50
Состояние	Хорошее
Ликвидность объекта	Высокая
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Отсутствует
Гор. водоснабжение	Отсутствует
Канализационная сеть	Отсутствует
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	2008 год (по данным Заказчика)
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	16
Физический износ, %	21
Нормативный срок службы.	70
Остаточный срок службы, лет.	56
<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	Жилые дома, административные здания, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамвай, маршрутное такси по ул. Московская, остановка «Московская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города.
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро Геологическая (10-15 минут пешком)
Престижность района	Высокая
Состояние прилегающей территории.	Хорошее

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.

Не выявлено.

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 8-9)



Фото 8-9. Здание паркинга

Анализ наилучшего использования

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

Ввиду фактической и юридической невозможности использовать объект оценки иначе как жилая квартира или, соответственно, паркинг/гараж, 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

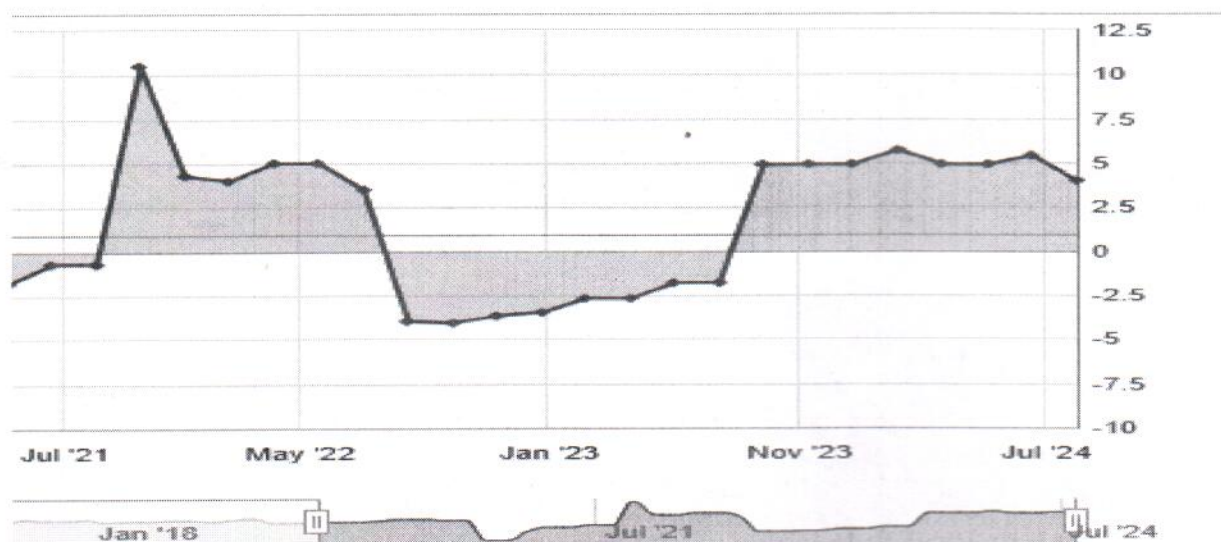


Рисунок 3.1. Динамика ВВП²

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. Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

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>

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. 3.2. 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.

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.

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

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).

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. 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.

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.

В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г. Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г. Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%. 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.

Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%. Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении –

+6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.³

Совет директоров Банка России 13 сентября 2024 года принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 19,00% годовых. Текущее инфляционное давление остается высоким. Годовая инфляция по итогам 2024 года, вероятно, превысит июльский прогнозный диапазон 6,5–7,0%. Рост внутреннего спроса все еще значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, для того чтобы возобновить процесс дезинфляции, снизить инфляционные ожидания и обеспечить возвращение инфляции к цели в 2025 году. Банк России допускает возможность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании. По прогнозу Банка России, 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 августе текущий рост цен с поправкой на сезонность составил 7,6% в пересчете на год. Аналогичный показатель базовой инфляции находился на уровне 7,7% в пересчете на год. Эти значения ниже средних уровней II квартала 2024 года, но превышают средние значения за I квартал 2024 года. Годовая инфляция, по оценке на 9 сентября, составила 9,0% после 9,1% по итогам августа. Устойчивое инфляционное давление в целом остается высоким и пока не демонстрирует тенденцию к снижению.

Инфляционные ожидания населения и бизнеса продолжают расти. Увеличились краткосрочные инфляционные ожидания профессиональных аналитиков. В то же время долгосрочные инфляционные ожидания, рассчитанные из инструментов финансового рынка, снизились после июльского решения по ключевой ставке. В целом инфляционные ожидания экономических агентов сохраняются на повышенных уровнях. Это усиливает инерцию устойчивой инфляции.

Данные по ВВП за II квартал 2024 года и оперативные индикаторы в июле — августе указывают на то, что рост российской экономики несколько замедлился. Данное замедление, вероятно, в основном связано не с охлаждением внутреннего спроса, а с нарастанием ограничений на стороне предложения и снижением внешнего спроса. Об этом свидетельствует высокое текущее инфляционное давление. Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста остается значительным.

Потребительская активность, несмотря на некоторое замедление, сохраняется высокой. Ее в первую очередь поддерживает рост доходов населения. Значительный инвестиционный спрос поддерживается как бюджетными стимулами, так и собственными средствами компаний, накопленными за последние годы. Хотя данные опросов свидетельствуют о некотором ухудшении текущих деловых настроений, ожидания компаний по будущему спросу по-прежнему высокие.

Рынок труда остается жестким. Безработица вновь обновила исторический минимум. Сохраняется значительный дефицит трудовых ресурсов, особенно в отраслях обрабатывающей промышленности. Хотя рост заработных плат замедлился в последние месяцы, он остается повышенным и продолжает опережать рост производительности труда.

Денежно-кредитные условия ужесточились, реагируя как на июльское повышение ключевой ставки, так и на значительный пересмотр вверх ее прогнозной траектории в базовом сценарии. Этот пересмотр отразился на ставках денежного рынка, а также на кратко- и среднесрочных доходностях ОФЗ. В то же время доходности долгосрочных ОФЗ уменьши-

³ 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

лись в результате снижения инфляционных ожиданий участников финансового рынка. Продолжают расти кредитные и депозитные ставки.

Высокие рыночные ставки поддерживают сберегательные настроения, но пока недостаточно сдерживают кредитование. Общий рост кредитования остается высоким, несмотря на замедление в розничном сегменте. Ипотечное кредитование замедлилось в результате отмены с 1 июля безадресной льготной ипотеки и роста рыночных ставок. В замедлении потребительского кредитования отражаются как эффекты проводимой денежно-кредитной политики, так и принятые ранее макропруденциальные меры. Вместе с тем темпы роста корпоративного кредитования пока остаются повышенными из-за значимого вклада менее чувствительных к рыночным ставкам операций. Принятое Банком России решение ускорит формирование денежно-кредитных условий, необходимых для роста сберегательной активности и возвращения кредитования к сбалансированному росту.

На среднесрочном горизонте баланс рисков для инфляции существенно смещен в сторону проинфляционных. Увеличились проинфляционные риски, связанные с ухудшением условий внешней торговли. Также остаются риски, связанные 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.

Банк России исходит из неизменности объявленной траектории нормализации бюджетной политики в 2024 году и последующие годы. Изменения в бюджетной политике могут потребовать уточнения параметров проводимой денежно-кредитной политики.⁴

Выводы:

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

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе 2024 года⁵

Промышленность. В январе – июле 2024 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 101,7% к уровню января – июля 2023 года. По видам деятельности индексы производства в январе – июле 2024 года к уровню января – июля 2023 года составили: обрабатывающие производства – 102,7%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 93,2%, добыча полезных ископаемых – 101,2%.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве прочих готовых изделий – на 24,2% к уровню января – июля 2023 года, бумаги и бумажных изделий – на 21,8%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 13%, в деревообработке – на 12,8%, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 11%, химических веществ и химических продуктов – на 5,9%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 5,5%, пищевых продуктов – на 5,3%. В металлургическом производстве индекс производства составил 103,8% к уровню января – июля 2023 года.

⁴ <https://cbr.ru/press/keypr/>

⁵ <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-2024-goda>

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июле 2024 года составил 2368,6 млрд. рублей, или 117,2% к уровню января – июля 2023 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 2013,7 млрд. рублей, или 117,3% к уровню января – июля 2023 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 175,3 млрд. рублей, или 99,9%, добыча полезных ископаемых – 98,6 млрд. рублей, или 144,1%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июле 2024 года составил 276,3 млрд. рублей, или 116% к уровню января – июля 2023 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – июле 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1969,6 тыс. кв. метров, или 110,1% к уровню января – июля 2023 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2024 года составил 5145,1 млн. тонно-км, или 114,1% к уровню января – июля 2023 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2024 года перевезено 20,9 млн. тонн грузов, или 118,6% к уровню января – июля 2023 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июле 2024 года составил, по данным Свердловскстата, 915,6 млрд. рублей, или 107,9% к уровню января – июля 2023 года в сопоставимых ценах

Рынок труда. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 августа 2024 года составила 10 418 человек (на 01.08.2023 – 15 137 человек). Уровень регистрируемой безработицы на 1 августа 2024 года составил 0,49%, что ниже аналогичного показателя на 01.08.2023 (0,73%).

Финансы. Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – июне 2024 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 300,8 млрд. рублей, или 95,1% к уровню января – июня 2023 года. Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – июне 2024 года составила 337 млрд. рублей, или 99,4% к уровню января – июня 2023 года. По отдельным видам экономической деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января – июня 2023 года, среди них: производство прочих транспортных средств и оборудования (в 4,3 раза), транспортировка и хранение (в 2,9 раза), добыча полезных ископаемых (в 2 раза), строительство, производство электрического оборудования, производство прочих готовых изделий, водоснабжение (в 1,5 раза), деревообработка (на 20%), обеспечение электрической энергией, газом и паром (на 18%).

Выводы: По данным Свердловскстата, в январе – июле 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1969,6 тыс. кв. метров, или 110,1% к уровню января – июля 2023 года

Индивидуальными застройщиками построено 1302,4 тыс. кв. метров введенного жилья (66,1% от общего объема введенного жилья), или 122,2% к уровню января – июля 2023 года.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

Оцениваемые объекты, исходя из их назначения, можно разбить на две группы:

- 1) жилая недвижимость (квартиры)

2) нежилая недвижимость, предназначенная для хранения автомобилей (паркинги, капитальный гараж).

Соответственно, в данном отчете приводится обзор рынка по двум указанным выше сегментам рынка недвижимости.

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

По методике УПН, г. Екатеринбург разбит на несколько ценовых поясов, состав которых приведен в таблице 3.2.

Таблица 3.2.

Состав ценовых поясов 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, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни
4 пояс	Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш

Что касается рынка жилой недвижимости (вторичный рынок квартир), то УПН выделяет следующие факторы, влияющие на ценообразование:

- 1) местоположение объекта (в соответствии с представленными выше ценовыми поясами);
- 2) тип дома (УПН выделяет следующие типы: спецпроект, улучшенная планировка, полнометражка, брежневка, пентагон, хрущевка, малосемейка, деревянный дом.);
- 3) количество комнат в квартире.

Оцениваемые квартиры, согласно классификации УПН, имеют следующие характеристики:

Объект	Местоположение	Тип дома	Кол-во комнат
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	Уралмаш (2 пояс)	Спецпроект	3
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	Втузгородок (1 пояс)	Спецпроект	2

На рынке гаражной недвижимости цена объекта зависит от следующих факторов:

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

Оцениваемые объекты расположены в центре Екатеринбурга. Назначение помещений вытекает из их названия, согласно правоустанавливающим документам (паркинг и капитальный гараж).

Обзор рынка жилой недвижимости (квартир).

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).⁸

Таблица 3.3.

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга
(вторичный рынок жилья)⁹

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. (%)	
По городу	122 148	+0,1	+0,7 *	—	По городу
Центр	174 918	-0,0	+2,0	99 874 (-0,1)	Центр
1-й пояс	135 132	-0,1	-0,3	88 842 (-1,8)	1-й пояс
2-й пояс	113 226	-0,0	-0,2	80 372 (+0,1)	2-й пояс
3-й пояс	96 708	-0,1	-0,4	70 280 (-1,3)	3-й пояс
4-й пояс	83 523	-1,2	-6,3	49 117 (-6,3)	4-й пояс
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					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.

Выводы:

- Отмечается незначительное повышение цен на квартиры, количество выставленных на продажу квартир снижается;
- Средний срок экспозиции составляет 92 дня;

Обзор рынка гаражей

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

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

Анализ рынка гаражной недвижимости сделан оценщиком на базе информационных материалов Ризлтерского информационного центра Уральской палаты недвижимости (РИЦ УПН), официального сайта УПН (www.upn.ru) и иных источников, указанных далее.

В последние годы проблема парковки автомобилей становится все более острой как для России в целом, так и для города Екатеринбурга в особенности, как «города-миллионника».

В Екатеринбурге, по подсчетам ГИБДД, насчитывается более 446 тысяч машин.

Спрос, а, следовательно, и цена, на гаражи и паркинги среди екатеринбуржцев зависят напрямую от степени близости к жилью и удобства расположения.

Сейчас в столице Урала свое транспортное средство владелец может либо поместить на стоянку, где оно будет абсолютно не защищено от непогоды, либо в гараж или крытый паркинг. Среди последних сейчас на рынке Екатеринбурга представлены наземные одноуровневые гаражи, многоуровневые гаражи и паркинги в отдельных зданиях и входящие в состав жилых домов.

Тенденцию ограниченного предложения паркингов и гаражей в условиях растущего спроса на них можно наблюдать по базе предложений, размещенных на сайте Уральской Палаты Недвижимости (www.upn.ru).

На дату оценки, в г. Екатеринбурге на продажу выставлено всего 68 объекта гаражной недвижимости. Из них – 31 объектов – капитальные гаражи. Количество предложений по современным паркингам (подземным и наземным) – 37.

Наибольший дефицит предложений наблюдается в «спальных районах» города с большим количеством многоэтажных жилых домов (Ботанический, Вокзальный и т.п.) – см. Таблицу 3.5. В центре, напротив, наибольшее количество предложений (при том, что Центр остается наиболее загруженным по количеству автомобилей районом).

Таблица 3.5

Распределение предложений по продаже гаражей и паркингов по районам Екатеринбурга

Район	Кол-во предложений	Цены (минимум, максимум), руб. за парковочное место/гараж
Автовокзал	5	800 000 – 5 100 000
Академический	1	2 000 000
Ботанический	-	-
ВИЗ	3	1 500 000 – 2 800 000
Вокзальный	2	1 100 000 - 1 100 000
Втузгородок	1	1 980 000
ЖБИ	-	-
Заречный	1	550 000
Кольцово	1	3 500 000
Н. Сортировка	-	-
Компрессорный	1	1 200 000
Парковый	-	-
Пионерский	2	600 000 – 1 400 000
Уктус	4	650 000 – 1 499 000
Уралмаш	5	440 000 – 2 550 000
Химмаш	2	150 000 – 700 000
Центр	22	680 000 – 13 000 000
Чермет	-	-
Шарташский рынок	1	1 400 000
Эльмаш	7	499 000 – 1 500 000
Юго-Западный	1	990 000

Как видно из таблицы 3.5, стоимость гаражей и парковок в столице Урала может колебаться от 150 до 13 000 тысяч рублей. Наибольшие цены, как правило, свойственны объектам большой площади (на 2 и более машиномест) и расположенным в центральных районах города.

На цены влияют такие факторы, как удаленность от жилого массива, наличие или отсутствие удобных подъездных путей и охраны, наличие правоустанавливающих документов на сам объект и земельный участок под ним, а также наличие дополнительных сооружений: смотровых и овощных ям.

В соответствии с Генеральным планом развития г. Екатеринбурга до 2025 г. (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 N 60/1), предполагаются следующие способы хранения легкового автотранспорта и мотоциклов:

- многоэтажные гаражи и паркинги - 43,5%;
 - подземные гаражи - 15,75%;
 - парковки - 25,75%;
 - капитальные гаражи (боксы) - 15,0%.
- Всего - 100%.

В основном власти надеются на поддержку частных инвесторов в софинансировании строительства новых средств размещения автотранспорта. Но последние, в свою очередь, не торопятся вкладывать свои средства в строительство паркингов. Причиной тому является тот факт, что отдельно стоящие паркинги долго окупаются. Например, отдельно стоящий паркинг на ул. Попова по прогнозам экспертов будет окупаться минимум десять лет.

Таким образом, не следует ожидать в ближайшее время резкого роста предложения на рынке гаражной недвижимости.

Выводы:

Цены на капитальные гаражи и парковочные места в паркинге характеризуются значительной вариативностью (от 150 000 руб. до 13 000 000 руб. за машиноместо) и зависят не только от района расположения, но и от других факторов (наличие правоустанавливающих документов на объект и земельный участок, близость к жилым кварталам, наличие электричества, ямы и т.п.).

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (КВАРТИР) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу квартирах на вторичном рынке жилья г. Екатеринбург по данным сайтов urp.ru и n1.ru.

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);

На цены влияют такие факторы, как удаленность от жилого массива, наличие или отсутствие удобных подъездных путей и охраны, наличие правоустанавливающих документов на сам объект и земельный участок под ним, а также наличие дополнительных сооружений: смотровых и овощных ям.

В соответствии с Генеральным планом развития г. Екатеринбурга до 2025 г. (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 N 60/1), предполагаются следующие способы хранения легкового автотранспорта и мотоциклов:

- многоэтажные гаражи и паркинги - 43,5%;
 - подземные гаражи - 15,75%;
 - парковки - 25,75%;
 - капитальные гаражи (боксы) - 15,0%.
- Всего - 100%.

В основном власти надеются на поддержку частных инвесторов в финансировании строительства новых средств размещения автотранспорта. Но последние, в свою очередь, не торопятся вкладывать свои средства в строительство паркингов. Причиной тому является тот факт, что отдельно стоящие паркинги долго окупаются. Например, отдельно стоящий паркинг на ул. Попова по прогнозам экспертов будет окупаться минимум десять лет.

Таким образом, не следует ожидать в ближайшее время резкого роста предложения на рынке гаражной недвижимости.

Выводы:

Цены на капитальные гаражи и парковочные места в паркинге характеризуются значительной вариативностью (от 150 000 руб. до 13 000 000 руб. за машиноместо) и зависят не только от района расположения, но и от других факторов (наличие правоустанавливающих документов на объект и земельный участок, близость к жилым кварталам, наличие электричества, ямы и т.п.).

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (КВАРТИР) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу квартирах на вторичном рынке жилья г. Екатеринбург по данным сайтов urp.ru и n1.ru.

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 типу дома («спецпроект»);
- 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.

Цены, выставленных на продажу объектов корректировались с учетом следующих поправок:

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-2019. Квартиры¹⁰. Согласно Справочнику, уровни отделки подразделяются на шесть типов: «капитальный», «под чистовую отделку», «косметический», «современный», «комфортный», «элитный».

Стоимостная разница в расчете на 1 кв.м. общей площади объекта определялась также по данным справочника стр. 236(см. табл. ниже).

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

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%,

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

в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Поправку на торг следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента рынка недвижимости. Учитывая текущее состояние

¹⁰ По данным издания Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость

рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга, на котором наблюдается повышение цен, оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 8,1 %.¹¹

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 этажность. Применяется к ценам аналогов, расположенных на крайних этажах. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры», стр. 199. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. (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	1,03
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

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

Поправка на площадь – учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. (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

Поправка на месторасположение – учитывает деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию. Объекты оценки и выбранные аналоги расположены в одном микрорайоне города, имеют одинаковую транспортную доступность и инфраструктуру, корректировка не требуется.

¹¹ По данным издания Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость

Таблица 4.1.

Расчет рыночной стоимости трехкомнатной квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Екатеринбург ул. Уральских Рабочих, д.4, кв. 47	г. Екатеринбург ул. Уральских рабо- чих 53/а ₁	г. Екатеринбург ул. Уральских рабо- чих 80	г. Екатеринбург ул. Ильича 31	г. Екатеринбург ул. Ильича 28
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира, Общая площадь - 120/70,8/21,2 Этаж/этажность - 5/9. Тип планировки - СП. Материал - блок.	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 81,5 /55,7/ 8,1. Этаж/этажность -2/3. Тип планировки - СП. Материал - Шлакоблок	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 83 / 19 /15- Этаж/этажность - 12/17. Тип планировки - УП. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь -77 / 44 / 10. Этаж/этажность - 12/14. Тип планировки - УП. Материал - Блок	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 63 / 42 /8- Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - УП. Материал - Панель
Продавец	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Стоимость (цена), руб.		Самолет Плюс ЕКБ (член УПН) Любулова Е.Ю. ("Самолет Плюс ЕКБ") т. +73433112412	Дом Недвижимости (член УПН) Полозов Е.В. ("ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ") т. +79086315339	Новосёл в Березовском на Строителей (член УПН) Завражнова И.А. (Новосёл в Березовском на Строителей) т. +73433859595,+7(922) 100-90-31	Новосёл на Крауля 70 (член УПН) ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИ- ЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ НА ЗАПАД" (НОВОСЁЛ НА КРАУЛЯ 70) т. +7(343)243-57-09
Площадь общая, кв. м.	120,0	81,5	83	77	63
Стоимость 1 кв. м., руб.	-	69 939	106 024	103 896	93 651
Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Поправка, руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		69 939	106 024	103 896	93 651
Дата продажи (имеется в продаже по состоя- нию на дату)		окт.24	окт.24	окт.24	окт.24
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	-	69 939	106 024	103 896	93 651
Поправка на торг, %	-	Заявленная цена (торг) -4,3%	Заявленная цена (торг) -4,3%	Заявленная цена (торг) -4,3%	Заявленная цена (торг) -4,3%

Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	-	Чистая продажа	66 931	Чистая продажа	101 465	99 429	89 624
Условия продажи							
Поправка на условия продажи, руб.	-		0		0	Обмен	Чистая продажа
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.			66 931		101 465	0	0
Этаж/этажность	5/9		2/3		12/17	99 429	89 624
Поправка, руб.	-		1,00		1,00	12/14	9/9
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.			66 931		101 465	1,00	1,04
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш		г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш		г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	99 429	93 209
Поправка на местоположение, %							
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	-		0%		0%	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш
Физические характеристики:			66 931		101 465	0%	0%
2) Площадь квартиры, кв. м.	120,0		81,5		83,0	99 429	93 209
Поправка на фактор масштаба, %			0,97		0,97	77,0	63,0
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.			64 923		98 421	0,97	0,97
4) Тип квартиры, материал стен	СП (стены - блок)		СП (стены - Шлакоблок)		СП (стены - Кирпич)	96 446	90 412
Поправка, руб.	-		0		0	СП (стены - Блок)	УП (стены - Кирпич)
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.			64 923		98 421	0	0
Количество внесенных корректировок	-		2		2	96 446	90 412
Весовые коэффициенты			0,50		0,50	2	3
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.			0,27273		0,27273	0,50	0,33
Стоимость оцениваемого объекта, руб.*	87 291					0,27273	0,18182
С учетом округления	10 474 860						
	10 475 000						

Таблица 4.2.

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Екатеринбург ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	г. Екатеринбург ул. Первомайская 72	г. Екатеринбург ул. Отдельный 8	г. Екатеринбург ул. Библиотечная 43	г. Екатеринбург ул. Тимирязева 13
Характеристика объекта	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 71,6 Этаж/этажность - СП 5/15 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 43,4/13/25 Этаж/этажность - - 4/5. Тип планировки - СП. ПМ. Материал - Кирпич	Двухкомнатная квартира Общая площадь -62/40/7 Этаж/этажность - 2/3. Тип планировки - СП. Материал - Кирпич	Двухкомнатная квартира Общая площадь -60 / 33 / 10. Этаж/этажность - 17/25. Тип планировки - СП. Материал - Газобетон	Двухкомнатная квартира Общая площадь -56 / 34/ 8. Этаж/этажность - 3/5. Тип планировки - ПМ Материал - Кирпич
	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Премиум	Стандарт
Продавец		Новосёл на Родонитовой (член УПН) ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИ- ЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ ЮГ", ОФИС НОВОСЁЛ НА РОДОНИТОВОЙ т. +7(343)243-57-09	Новосёл на Родонитовой (член УПН) ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИ- ЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ ЮГ", ОФИС НОВОСЁЛ НА РОДОНИТОВОЙ т. +7(343)243-57-09	ЕкаДом (не член УПН) ООО "Центр хорошего жилья "ЕкаДом" т. +7 3432131311	Новосёл на К.Маркса 24 (член УПН) ООО "НОВО- СИТИ" (НОВОСЁЛ НА К.МАРКСА) т. +73432435709
Стоимость (цена), руб.	4 490 000	5 200 000	9 750 000	6 500 000	
Площадь общая, кв.м.	71,6	62	60	56	
Стоимость 1 кв.м., руб.	103 456	83 871	162 500	116 071	
Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Стандарт	Премиум	Стандарт	
Поправка, руб.	0,00	0,00	0,88	0,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	103 456	83 871	143 000	116 071	
Дата продажи (имеется в продаже по со- стоянию на дату)	окт.24	окт.24	окт.24	окт.24	
Поправка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	103 456	83 871	143 000	116 071	
Поправка на торг, %	Заявленная цена (торг) -4,3%	Заявленная цена (торг) -4,3%	Заявленная цена (торг) -4,3%	Заявленная цена (торг) -4,3%	Заявленная цена (торг) -4,3%

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	99 008	80 265	136 851	111 080
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.	-	99 008	80 265	136 851	111 080
Этаж/этажность	5/15	13/25	2/3	8/22	3/5
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	99 008	80 265	136 851	111 080
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок
Поправка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	99 008	80 265	136 851	111 080
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв. м.	71,6	43,4	62,0	60,0	56,0
Поправка, %	-	0,97	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	96 037	80 265	136 851	111 080
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	ПМ (стены - Кирпич)	СП (стены - Кирпич)	СП (стены - Газозлобетон)	ПМ (стены - Кирпич)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	96 037	80 265	136 851	111 080
Количество внесенных корректировок	-	2	1	2	1
Весовые коэффициенты	-	0,50	1,00	0,50	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	102 596	0,16667	0,33333	0,16667	0,33333
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	7 345 899				
С учетом округления	7 346 000				

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ГАРАЖНОГО БОКСА И 6 ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу парковочных местах и капитальных гаражах в г. Екатеринбург по данным сайтов urp.ru и n1.ru.

В качестве единицы сравнения определена цена одного парковочного места/одного гаражного бокса. Разница в площади парковочного места в пределах 10%-15% (1-2 метра) не влияет на его цену, так как она не влияет на возможность использования объекта по его назначению.

В качестве аналогов отбирались объекты, максимально схожие с оцениваемым по фактору местоположения (предпочтение отдавалось объектам, расположенным в том же паркинге или ГСК, что объект оценки).

Цены объектов корректировались с учетом следующих поправок:

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

Поправку на торг следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента рынка недвижимости. Учитывая, что спрос на индивидуальные гаражи и парковочные места предъявляют только автолюбители, проживающие в соседних домах, а также учитывая существующий дефицит парковочных мест, Оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 4,3% (по аналогии со скидкой на уторговывание при продаже квартир – см. раздел 4.1).

Поправка на условия продажи. Данная поправка учитывает тот фактор, если рассматриваемые объекты аналоги выставляются на продажу не на условии «чистой продажи», т.е. не могут быть реализованы немедленно, а предлагаются на продажу с дальнейшим обменом. Корректировка не требуется, объект оценки и выбранные аналоги выставлены на продажу на условиях «чистой продажи».

Поправка на месторасположение – учитывает деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию. Объект оценки и выбранные аналоги расположены либо в одном микрорайоне города, либо в аналогичных и близких; имеют одинаковую транспортную доступность и инфраструктуру, корректировка не требуется.

Поправка на тип строения – учитывает капитальность строения и нормативный срок эксплуатации. В данном отчете указанная поправка не применялась. В качестве аналогов были выбраны парковочные места в подземных паркингах и капитальные гаражи, расположенные в новых домах. Объекты-аналоги схожи по группе капитальности с оцениваемыми объектами.

Поправка на общее состояние объекта оценки не производилась. Состояние оцениваемых гаражей (паркингов) и выбранных аналогов хорошее и примерно одинаковое. Особых затрат в отделке гаражей и парковок не выявлено.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых парковочных мест и гаража сравнительным подходом представлен далее в таблицах 4.3 - 4.4.

Таблица 4.3.

Расчет рыночной стоимости гаражного бокса по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 130

Показатели		Оцениваемый объект				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес		г. Екатеринбург				г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Характеристика объекта		ул. Челюскинцев, 130				ул. Менделеева 6	Восточная, 5ж	ул. Челюскинцев, 130	ул. Восточная 5/к
		гаражный бокс в капитальном многоэтажном гараже				капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Продавец						Собственник, т. +7 909 030-70-16	МАН т. +7 912 261-98-12	Собственник, т. +7 982 712-26-44	МАН. Главный офис (член УПН) ООО Центр недвижимости "МАН". Главный офис т. +7(343)247-81-50
Стоимость (цена), руб.						250 000	600 000	870 000	600 000
Площадь общая, кв. м.						18	15	18	18
Общее состояние		Хорошее				Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.						0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.						250 000	600 000	870 000	600 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)						окт.24	окт.24	окт.24	окт.24
Поправка на дату продажи, %						0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.						250 000	600 000	870 000	600 000
Поправка на торг, %									
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.						250 000	600 000	870 000	600 000
Условия продажи						Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Поправка на условия продажи, руб.						-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.						239 250	574 200	832 590	574 200
Местоположение						Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на местоположение, %						0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.						239 250	574 200	832 590	574 200
Физические характеристики:						мкрн. Пионерский	мкрн. Пионерский	мкрн. Пионерский	мкрн. Пионерский
4) Тип гаража						капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Поправка, руб.						0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.						239 250	574 200	832 590	574 200
Количество внесенных корректировок						1	1	1	1
						1,00	1,00	1,00	1,00

Весовые коэффициенты		0,25000	0,25000	0,25000
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	555 060			
С учетом округления	555 000			

Таблица 4.4.

Расчет рыночной стоимости парковочного места по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Екатеринбург ул. Шейнкмана, 73	г. Екатеринбург ул. Белинского 84/А	г. Екатеринбург ул. Шейнкмана, 123	г. Екатеринбург ул. Шейнкмана, 123	г. Екатеринбург ул. Шейнкмана, 123
Характеристика объекта	Парковочное место, расположение - цокольный этаж здания.	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Продавец	-	Новосёл Алатырь (член УПН) ООО "ИСЕТЬ" (НО-ВОСЁЛ АЛАТЫРЬ), т. +7(343)243-57-09	Собственник, т. +7 982 732-41-87	Собственник, т. +7 (912) 221-54-84	Выбор (член УПН) ООО Агентство недвижимости "Выбор" т. +7(902)877-10-02
Стоимость (цена), руб.		690 000	615 000	690 000	680 000
Площадь общая, кв.м.		18	16	20	20
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.		690 000	615 000	690 000	680 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		окт.24	окт.24	окт.24	окт.24
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	690 000	615 000	690 000	680 000
Поправка на торг, %	-	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
		660 330	588 555	660 330	650 760

ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения»
Отчет № 16-24 от 11.10.2024 (объекты недвижимости)

Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	660 330	588 555	650 760
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Центр	мкрн. Центр	мкрн. Центр	мкрн. Центр
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	660 330	588 555	650 760
Физические характеристики:				
4) Тип гаража	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Поправка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	660 330	588 555	650 760
Количество внесенных корректировок		1	1	1
Весовые коэффициенты		1,00	1,00	1,00
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	639 994	0,25000	0,25000	0,25000
С учетом округления	640 000			

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 4.5

Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (с НДС), с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	10 474 860	10 474 860 (НДС не предусмотрен)
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	7 345 899	7 345 899 (НДС не предусмотрен)
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	555 060	462 550
Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	639 994	533 328
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	639 994	533 328
Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	639 994	533 328
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	639 994	533 328
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	639 994	533 328
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	639 994	533 328
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		22 215 783	21 483 277

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости (трехкомнатная квартира, общая площадь 120 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47; двухкомнатная квартира, общая площадь 71,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82; гаражный бокс № Же-2375, № 407 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130; парковочные места, №№ 332-337 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73). 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 задани-

ем на оценку справедливой стоимости объекта оценки.

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки на дату оценки составляет (округленно, без учета НДС):

21 482 000 (Двадцать один миллион четыреста восемьдесят две тысячи) рублей

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	10 475 000 (НДС не предусмотрен)
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	7 346 000 (НДС не предусмотрен)
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	463 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	533 000
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	533 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		21 482 000

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. Подписи оценщика

Оценщик



Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

- 1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85481357 от 07.06.2022 г. (на квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, 4-47);
- 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85480396 от 07.06.2022 г. (на квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, 4-82);
- 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85478270 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 332);
- 4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86493913 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 333);
- 5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86492976 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 334);
- 6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86492408 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 335);
- 7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86491305 от 07.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 336);
- 8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86490321 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 337);

- 9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85483166 от 07.06.2022 г. (на гаражный бокс по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 130).

В приложении 1 представлены копии указанных документов, подтверждающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135 – ФЗ, от 29.07.98 г. (с изменениями).

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные федеральные стандарты оценки:

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»
10. Лейфер Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость
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
наименование: орган 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-85480396		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	66:41:0704026-430	
Номер кадастрового квартала:	66:41:0704026	
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 36599; Условный номер 66-66-01/509/2008-416 Управление Росрестра по Свердловской области	
Местонахождение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	
Площадь, кв.:	21,6	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:	5045372,76	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704026-40	
Виды разрешенного использования:	жилое	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Подзачетный выписки:	Преобразование Екатерины Ивановны, действующей(их) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965	
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 9976757135740001131713817834602609 Владелец: Росреестр Действителен с: 23.05.2022 по 23.06.2022	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Раздел 2 Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-85480396		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	66:41:0704026-430	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Общая доля собственности 66-66-01/602/2011-297 17.10.2011 08:00:00	
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 права и обременение объекта недвижимости:		
5.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	25.04.2014 19:56:48	
номер государственной регистрации:	66-66-01/602/2011-297	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.10.2011 по 27.01.2023	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", 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	
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 9976757135740001131713817834602609 Владелец: Росреестр Действителен с: 23.05.2022 по 23.06.2022	

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:

Помещение		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
07.06.2022г. № КУИИ-001/2022-85481367		
Кадастровый номер:	66:41:0106110:662	
Номер кадастрового квартала:	66:41:0106110	
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 33533; Условный номер 66:01:00:1064:04:46 Управление Росреестра по Свердловской области	
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, д. 4, кв. 47	
Площадь, м²:	120	
Назначение:	Жилое	
Наименование:	Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:	7025286.012	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0106110:75	
Виды разрешенного использования:	жилое	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям индивидуального жилищного использования или нежилого 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:	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: 59707571357138178345049629 Владельцем: Росреестр Действителен с 23.01.2021 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		Раздел 2 Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
07.06.2022г. № КУИИ-001/2022-85481367		
Кадастровый номер: 66:41:0106110:662		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"; данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая доля: долевая собственность 66-66-01/602/2011-300 20.10.2011 00:00:00
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: 28.04.2014 19:07:54 номер государственной регистрации: 66-66-01/602/2011-300 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 29.10.2011 по 27.01.2023 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют 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", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.06.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан 13.01.2009

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 59707571357138178345049629 Владельцем: Росреестр Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-85483166			
Кадастровый номер:	66:41:0206030-2853		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0206030		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.01.2014		
Регистровый государственный учетный номер:	Условный номер 66:01:01:00:2428:00:52		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 150, Бокс № ЖБ-2375		
Площадь, м²:	16,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гаражный бокс ЖБ-2375		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	141583,8403		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0206030-2149		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления социального фонда, к жилым помещениям специального жилищного фонда, к жилым помещениям специального социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеются в базе "Жилищные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для выписки раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (наименование), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Проектировщик Екатерина Ивановна, действующая(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СЛУЖЕБНОЕ ПОДПИСАНИЕ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Супрунов, Сергей Владимирович Выдана: 07.06.2022 Действительна: с 23.02.2021 по 23.08.2022	

Лист 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: 2	Всего листов выписки: 4
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-85483166			
Кадастровый номер:		66:41:0206030-2853	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66:01/002/2011-301 20.10.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отнесенные права без необходимого и в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		
	Доверительное управление 25.04.2014 19:34:11 66-66:01/002/2011-301 Срок действия с 20.10.2011 по 27.01.2023 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Инвестиции и инновации", ИНН: 6660045619 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 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2019		
		Документ подписан Электронной подписью	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Сертификат: 89827571024000			

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Министерство экономического развития Российской Федерации

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:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-85478270			
Кадастровый номер: 66:41:0000000:59689			
Номер кадастрового квартала: 66:41:0401048			
Дата присвоения кадастрового номера: 18.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 66-66-01/464/2008-179			
Местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейкина, 73			
Площадь, м ² : 17,6			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Помещение			
Номер, этажа, на котором расположено помещение, машино-места: Этаж № подземное (отм. 8.100)			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 391 542 62			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 66:41:0401048:5869			
Виды разрешенного использования: нежилое			
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 земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), 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	
Стороженко Александр Александрович		Стороженко Александр Александрович	
Подпись: 08/06/2022 13:07:11		Подпись: 08/06/2022 13:07:11	
Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022		Действителен с 23.06.2021 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		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-85478270			
Кадастровый номер: 66:41:0000000:59689			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/602/2011-308 17.10.2011 00:00:00
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:		25.04.2014 19:56:07
	номер государственной регистрации:		66-66-01/602/2011-308
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2008 по 27.01.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	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 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Стороженко Александр Александрович		Стороженко Александр Александрович	
Подпись: 08/06/2022 13:07:11		Подпись: 08/06/2022 13:07:11	
Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022		Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Министерство экономического развития Российской Федерации

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 03.06.2022, поступившего на рассмотрение 03.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Раздел 1. Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.06.2022г. № КУБН-001/2022-86493913			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:59690	
Номер кадастрового квартала:		66:41:0401048	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 66-66-01/464/2008-180	
Местоположение:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнманна, 73	
Площадь, м²:		17,6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Помещение	
Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № подземное (отс. 8, 100)	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.		301542,62	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:41:0401048:5860	
Вид разрешенного использования:		нежилое	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилых домов социального использования или нежилых домов коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Ситуация записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные учтены"	
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		полное наименование должности	
		Сертификат: 30707201320446110113181784050360 Выдан: Федератор Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022	
		инициалы, фамилия	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Раздел 2. Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.06.2022г. № КУБН-001/2022-86493913			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:59690	
1	Привладелец (привладелец):	1.1	Владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 66-66-01/602/2011-305 17.10.2011 00:00:00
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:	25.04.2014 20:41:40	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/602/2011-305	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2008 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 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010	
полное наименование должности		полное наименование должности	
		Сертификат: 30707201320446110113181784050360 Выдан: Федератор Действителен с 23.06.2021 по 23.06.2022	
		инициалы, фамилия	

ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения»
Отчет № 16-24 от 11.10.2024 (объекты недвижимости)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Исходное наименование органа регистрации недвижимости

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 03.06.2022, поступившего на рассмотрение 03.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Рядом 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
08.06.2022; № КУВИ-001/2022-86492408				
Кадастровый номер: 66:41:0000000:59692				
Номер кадастрового квартала: 66:41:0401048				
Дата присвоения кадастрового номера: 18.01.2014				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 66-66-01/464/2008-182				
Местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейкина, 73				
Площадь, м²: 17,8				
Назначение: Нежилое				
Наименование: Помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № ползетное (отм. 8.100)				
Вид жилого помещения: данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.: 395991,97				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 66:41:0401048:5860				
Вид разрешенного использования: нежилое				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений государственного жилищного фонда, к жилым помещениям государственного жилищного фонда или жилого дома жилищного использования: данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений государственного жилищного фонда, к жилым помещениям государственного жилищного фонда или жилого дома жилищного использования: данные отсутствуют				
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют				
Получатель выписки: Преображенская Екатерина Ивановна, действующая(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытого акционерного общества "Управляющая компания", 6659013965				

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		Инициалы, фамилия
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СЛОВАМИ ОБЪЯВИЛИ		
Сторожилов: 09/07/2022 15:27 М.П.		
Идентификатор: 09/07/2022 15:27 М.П.		
Действителен с 22.03.2021 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
08.06.2022; № КУВИ-001/2022-86492976			
Кадастровый номер: 66:41:0000000:59691			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общий долевой собственности 66-66-01/602/2011-304 17.10.2011 09:00:00
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:		25.04.2014 21:09:48
	номер государственной регистрации:		66-66-01/602/2011-304
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2008 по 27.01.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", ИНН: 6659013965
	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 10.08.2008
			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
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СЛОВАМИ ОБЪЯВИЛИ			
Сторожилов: 09/07/2022 15:27 М.П.			
Идентификатор: 09/07/2022 15:27 М.П.			
Действителен с 22.03.2021 по 23.06.2022			

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
отдел земельных и иных объектов недвижимости

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 03.06.2022, поступившего на рассмотрение 03.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-86491305				
Кадастровый номер:				
66:41:0000000-59693				
Номер кадастрового квартала:				
66:41:0401048				
Дата присвоения кадастрового номера:				
18.01.2014				
Раннее присвоенный государственный учетный номер:				
Условный номер 66-66-01/464/2008-183				
Местоположение:				
Свердловская область, г Екатеринбург, ул Шефкина, 73				
Площадь, м²:				
17,2				
Назначение:				
Нежилое				
Наименование:				
Помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:				
Этаж № подпольное (отм. 8,100)				
Вид жилого помещения:				
данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:				
382643 93				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				
66:41:0401048-5860				
Вид разрешенного использования:				
нежилые				
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 здания об объекте недвижимости:				
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:				
Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют				
Получатель выписки:				
Предприниматель Екатерина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965				

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сторожица: 80767571257-444 Владелец: Регистратор Действительно: 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: 2	Всего листов выписки: 4
07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-86491305			
Кадастровый номер:			
66:41:0000000-59693			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/402/2011-302 17.10.2011 00:00:00
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:		25.04.2014 20:32:00
	номер государственной регистрации:		66-66-01/402/2011-302
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2008 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:		Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 08.09.2011
			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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сторожица: 80767571257-444 Владелец: Регистратор Действительно: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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 03.06.2022, поступившего на рассмотрение 03.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
08.06.2022; № КУВИ-001/2022-86490321				
Кадастровый номер:	66:41:0000000:59694			
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401048			
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/464/2008-187			
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73			
Площадь, м²:	17,3			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № подземное (отм. 8,100)			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.	394868,6			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401048:5869			
Вид разрешенного использования:	нежилое			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют			
Получатель выписки:	Преображенская Екатерина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	полное наименование должности
		СЕРТИФИКАТ: 5076773132; М.П. 11.10.2024 13:11:31; 11.10.2024 13:11:31 Выдано: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2025	инициалы, фамилия

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: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-86490321			
Кадастровый номер:		66:41:0000000:59694	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/602/2011-309 18.10.2011 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного 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:	25.04.2014 19:41:23	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/602/2011-309	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2008 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", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан: 10.06.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан: 13.01.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан: 18.02.2010	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ: 5076773132; М.П. 11.10.2024 13:11:31; 11.10.2024 13:11:31 Выдано: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2025	
		инициалы, фамилия	



продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Посмотрите этот объект на новом сайте!

[Перейти](#)

комнатную квартиру, Екатеринбург, Уралмаш, Ильича 31, 8.000.000 руб., Новосёл в Березовском на Строителей

Записаться на просмотр		Предложить свою цену	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)	Распечатать Сообщить о неточности	
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Ильича 31 (посмотреть на карте)		
Количество комнат:	3		
Изолированных комнат:	3		
Площадь (общая/жилая/кухни):	77 / 44 / 10 кв. м		
Дом:	Улучш. планировка		
Год постройки:	1994		
Материал стен:	Блок		
Этаж:	12 / 14		
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1		
Ремонт:	Косметический		
Стеклопакеты:	пластик		
Мебель:	Нет		
Условия продажи:	Обмен		
Ипотека:	Возможна		
Цена:	8.000.000 руб. Отправить заявку на кредит		

Объект № 184076. Представлен для покупки вашему вниманию прекрасную, просторную трехкомнатную квартиру 77,3 м2 на видовой двенадцатом этаже блочного дома, в центре района Уралмаш. Квартира имеет спецпланировку: просторный коридор, раздельные комнаты, большая кухня, две лоджии на разные стороны, кладовая.
В квартире сделан ремонт, натяжные потолки, поменяны окна, установлены счетчики. Квартира готова к комфортному проживанию. Подойдет для большой семьи с детьми.
Большой плюс с детьми.
Вся инфраструктура в шаговой доступности: рядом новая школа, библиотека, троллейбусная остановка, детский стадион, магазины. Пешком 10 минут до метро, 5-7 минут до трамвая, 5 минут до летнего парка. Торг.
Возможно приобретение в ипотеку, использование для покупки мат.капитала. Обременений нет. Приглашаем Вас на просмотр.
Если хотите приобрести эту квартиру, но Вам необходимо продать свою недвижимость или одобрить ипотеку, обращайтесь по телефону, указанному в объявлении.



продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Посмотрите этот объект на новом сайте!

[Перейти](#)

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Уралмаш, Ильича 28, 5.900.000 руб., Новосёл на Крауля 70

Агентство

Записаться на просмотр		Предложить свою цену	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)	Распечатать Сообщить о неточности	
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Ильича 28 (посмотреть на карте)		
Количество комнат:	3		
Изолированных комнат:	3		
Площадь (общая/жилая/кухни):	63 / 42 / 8 кв. м		
Дом:	Улучш. планировка		
Год постройки:	1983		
Материал стен:	Панель		
Этаж:	9 / 9		
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1		
Ремонт:	Косметический		
Стеклопакеты:	пластик		
Мебель:	Нет		
Условия продажи:	Обмен		
Ипотека:	Возможна		
Цена:	5.900.000 руб. Отправить заявку на кредит		

Объект № 180992. Светлая, просторная и очень уютная квартира в хорошем состоянии. Очень удобная планировка - большая прихожая и комнаты на две стороны.
Отличное расположение дома, очень богата инфраструктура - транспорт, школы, дет сады, огромное количество магазинов! 10-15 минут пешком до метро!
Ждем Вас на просмотр. ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

Контактная информация

Агентство недвижимости: Новосёл на Крауля 70 (член УПН) ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ ЗАПАД" (НОВОСЁЛ НА КРАУЛЯ 70)

Аналоги объекта оценки - двухкомнатной квартиры по адресу ул. Лодыгина, д. 4

Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Тимирязева 13, 6.500.000 руб., Новосёл на К.Маркса 24

сайте агентства

Записаться на просмотр		Предложить свою цену	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)		
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Тимирязева 13 (посмотреть на карте)		
Количество комнат:	2		
Изолированных комнат:	2		
Площадь (общая/жилая/кухни):	56 / 34 / 8 кв. м		
Дом:	Полнометражка		
Год постройки:	1959		
Материал стен:	Кирпич		
Этаж:	3 / 5		
Балкон:	Балкон		
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1		
Ремонт:	Косметический		
Стеклопакеты:	пластик		
Мебель:	Нет		
Условия продажи:	Чистая продажа		
Ипотека:	Невозможна		
Цена:	6.500.000 руб.		
Объект № 185470. В центре Екатеринбурга. Спец проект, кирпичный дом, бетонные перекрытия. Расположен в переулке без шума больших дорог. Окна квартиры выходят на разные стороны света, 2 из которых во двор и есть балкон с видом на зеленый парк. 2-комнатная квартира с высокими потолками и большой площадью комнат и просторной кухней, сан.узел раздельный. В 2024 году произведен кап ремонт дома, произошла замена труб водоснабжения канализации. Через дорогу Колледа театр, множество кафе и ресторанов, супермаркеты. По прописке дом относится к 68 жильцам и 37 немалой гвнчазии. ****Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок****			
Контактная информация			

Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Отдельный 8, 5.200.000 руб., Новосёл на Родонитовой

сайте агентства

Записаться на просмотр		Предложить свою цену	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)		
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Отдельный 8 (посмотреть на карте)		
Количество комнат:	2		
Изолированных комнат:	2		
Площадь (общая/жилая/кухни):	62 / 40 / 7 кв. м		
Дом:	Полнометражка		
Год постройки:	1953		
Материал стен:	Кирпич		
Этаж:	2 / 3		
Балкон:	Балкон		
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1		
Ремонт:	Косметический		
Стеклопакеты:	пластик		
Мебель:	Нет		
Условия продажи:	Чистая продажа		
Ипотека:	Возможна		
Цена:	5.200.000 руб. Отправить заявку на кредит		
Объект № 185983. Срочно! Продам светлую 2-комнатную полнометражную квартиру на втором этаже. Дом кирпичный 1953 года постройки. Вся инфраструктура в шаговой доступности: УРФУ (УПИ), УРГЮА, школы, больницы, детские сады, магазины, банки. Отличное место для покупки сотрудникам и студентам УРФУ (УПИ) и Юридической академии. Два взрослых собственника, чистая продажа, ипотека возможна. Звоните ответчу на все вопросы Реальным клиентам торг! ****Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок****			
Контактная информация			



олажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

родам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Библиотечная 43, 9.750.000 руб., ЕкаДом



Объект размещается только на сайте old.UPN.RU !

Записаться на просмотр		Предложить свою цену	
Объект:	Квартира (посмотреть фотография дома)		
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Библиотечная 43 (посмотреть на карте)		
Количество комнат:	2		
Изолированных комнат:	2		
Площадь (общая/жилая/кухни):	60 / 33 / 10 кв. м		
Дом:	Спец. планировка		
Год постройки:	2014		
Материал стен:	Газозолобетон		
Этаж:	17 / 25		
Балкон:	Балкон		
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-		
Ремонт:	Капитальный		
Перепланировка:	не было		
Стеклопакеты:	пластик		
Мебель:	Есть		
Условия продажи:	Чистая продажа		
Ипотека:	Возможна		
Комментарий:	ПРОДАЖА		
Цена:	9.750.000 руб. Отправить заявку на кредит		

Чистая продажа, квартира без обременений!!! Квартира с функциональной, классической планировкой на высоком этаже в доме комфорт-класса "Ломоносов" микрорайона "Университетский". Квартира в отличном состоянии. Вся мебель и техника остается. Окна выходят на запад. Перед домом нет высотных зданий, поэтому квартира очень светлая. Подземный паркинг прямо под домом с возможностью спуститься на лифте. Своя управляющая компания. Котельная. Круглосуточное видеонаблюдение. Большой двор с детскими и спортивными площадками для разных возрастов, муниципальный детский сад. Школа и детская поликлиника.



родажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

1 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Тимирязева 13, 6.500.000 руб., Новосёл на К.Маркса 24

Записаться на просмотр		Предложить свою цену	
Объект:	Квартира (посмотреть фотография дома)		
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Тимирязева 13 (посмотреть на карте)		
Количество комнат:	2		
Изолированных комнат:	2		
Площадь (общая/жилая/кухни):	56 / 34 / 8 кв. м		
Дом:	Полноценная		
Год постройки:	1959		
Материал стен:	Кирпич		
Этаж:	3 / 5		
Балкон:	Балкон		
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-1		
Ремонт:	Косметический		
Стеклопакеты:	пластик		
Мебель:	Нет		
Условия продажи:	Чистая продажа		
Ипотека:	Невозможна		
Цена:	6.500.000 руб.		

Объект № 185470. В центре Екатеринбурга. Спец проект, кирпичный дом, бетонные перекрытия. Расположен в переулке без шума больших дорог. Окна квартиры выходят на разные стороны света, 2 из которых во двор и есть балкон с видом на зеленый парк. 2-комнатная квартира с высокими потолками и большой площадью комнат и просторной кухней, сан.узел раздельный. В 2024 году произведен кап ремонт дома, произошла замена труб водоснабжения канализации. Через дорогу Коллея театр, множество кафе и ресторанов, супермаркеты. По прописке дом относится к 88 лицам и 37 немецкой гимназии. ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

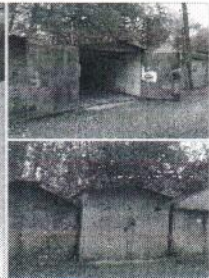
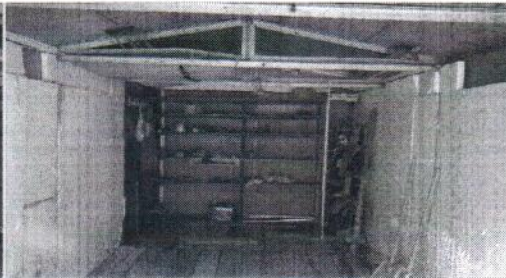
Контактная информация

Аналоги объекта оценки - Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130

N Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал ▾ Еще ▾

Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Гаражи, парковки · Капитальные гаражи



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

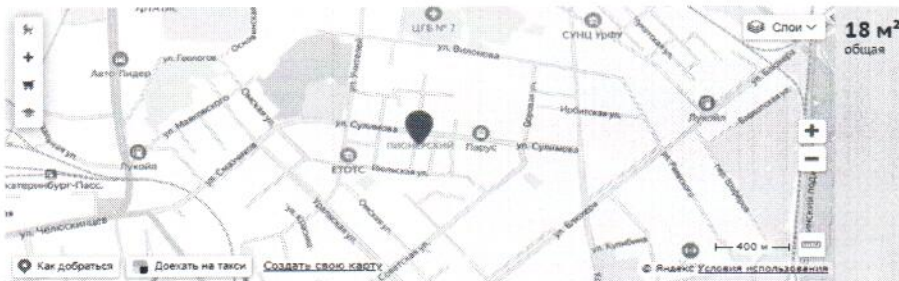
Следить за ценой

Продам капитальный гараж

24 сен Обн. 24 сен 35 (+5)

250 000 ₽

13 889 ₽/м²



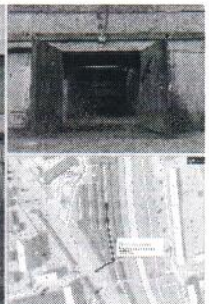
мкр-н Пионерский · Кировский район · Екатеринбург

Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 909 030-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться

N Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал ▾ Еще ▾

Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Гаражи, парковки · Капитальные гаражи



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

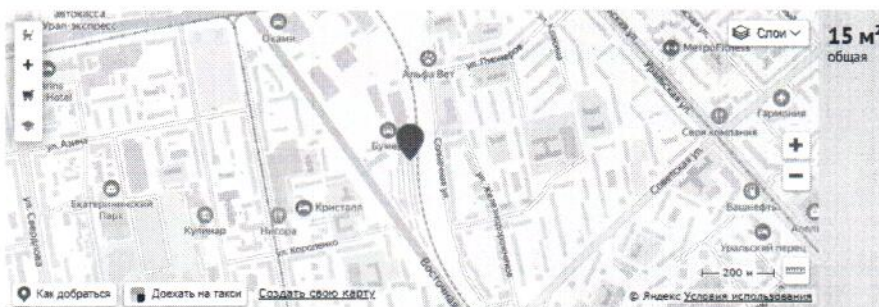
Следить за ценой

Продам капитальный гараж, Восточная, 5ж

24 сен Обн. 26 сен 15 (+2)

600 000 ₽

38 462 ₽/м²



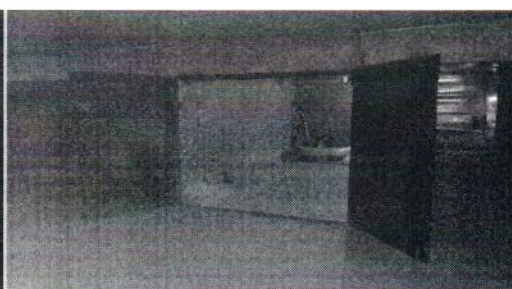
ул. Восточная · мкр-н Пионерский · Железнодорожный район · Екатеринбург

Агентство недвижимости
МАН
97 объявлений
Внешний пользователь
+7 912 261-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться

Параметры

Н1 и Циан объединились!
Теперь объявления сразу на двух сайтах. Ищите там, где удобно.

дажа · Гаражи, парковки · Капитальные гаражи



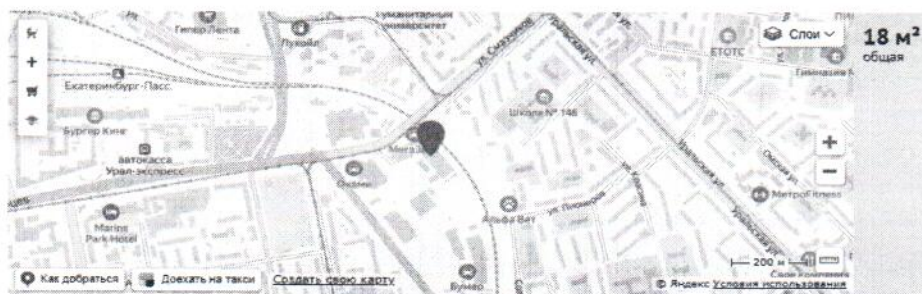
 В избранное
  Поделиться
  Пожаловаться
  Напечатать

☐ Следить за ценой

Продам капитальный гараж, Челюскинцев, 130

13 сен Обн. 13 сен 12

870 000 ₺

48 333 P/M²

ул. Челюскинцев • мкр-н Пионерский • Железнодорожный район • Екатеринбург
Уральская • 15 мин 

Агентство недвижимости

Нопин Алексей

8 объявлений

Алексей Норин

Алексей Норин
+7 982 712-XX-XX

Показать телефон

Ⓜ Пожаловаться

Parameters



Продажа объектов недвижимости > Гаражи



Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

Продам гараж, Екатеринбург, Пионерский, Восточная 5/к, 600.000 руб., МАН. Главный офис

		Распечатать Сообщить о неточности
Объект:	Капитальный	
Адрес:	Екатеринбург, Пионерский, Восточная 5/к (посмотреть на карте)	
Тип:	Наземный	
Длина:	5.2 м	
Ширина:	3 м	
Высота:	0 м	
Смотровая яма:	Нет	
Овощная яма:	Нет	
Вентиляция:	Нет	
Отопление:	Нет	
Сигнализация:	Нет	
Охрана:	Нет	
Стадия:	Готов	
Ипотека:	Возможна	
Цена:	600.000 руб. Отправить заявку на кредит	
ID объекта в нашей базе: 431 Продан гараж по адресу г. Екатеринбург, ул. Восточная, 5-к. Документы готовы к продаже. Один собственник. Долгов и обременений нет. Быстрый выход на сделку. Быстрым покупателям – Торг по цене.		
Контактная информация		
Агентство недвижимости:	МАН. Главный офис (член УПН) ООО Центр недвижимости "МАН". Главный офис	
Время работы:	09-18	
Телефон агента:	+7(343)247-81-50	

Аналоги объектов оценки - парковочные места, № 332-337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73



Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Гаражи



Продам гараж, Екатеринбург, Центр, Белинского 84/А, 690.000 руб., Новосёл Алатырь

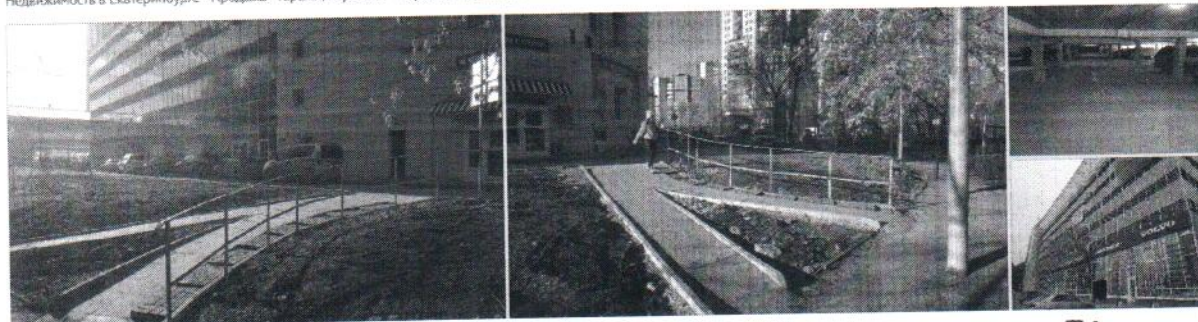
подробности информации об объекте на сайте агентства

Объект:	Гараж
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Белинского 84/А (показывать на карте)
Материал стен:	Кирпич
Длина:	6 м
Ширина:	3 м
Высота:	3 м
Смотровая яма:	Есть
Опирная яма:	Нет
Электричество:	220
Вентиляция:	Нет
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Нет
Охрана:	Нет
Стария:	Газов
Ипотека:	Новосёл
Цена:	690.000 руб.
Объект № 160812. Предлагается гараж на улице Белинского 84А. (площадь 17 кв.м). Если у Вас обмен или недвижимость еще не продана, предложите нам, возможно, сейчас на нее есть покупатель или она подойдет на прямой обмен на наш объект. Звоните, решения всегда найдем! С удовольствием ответим на все вопросы по данному объекту! Звоните, приходите и смотрите!	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл Алатырь (член УНП) ООО "НОВОСЁЛ АЛАТЫРЬ"
Время работы:	В будни с 9.00 до 21.00, сб. вс: с 11.00 до 17.00
Телефон агентства:	+7(343)243-57-09
WWW:	http://https://novosel99.ru/
E-mail:	novosel@novosel.ru

Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Еще ▾

Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Гаражи, парковки · Парковочные места



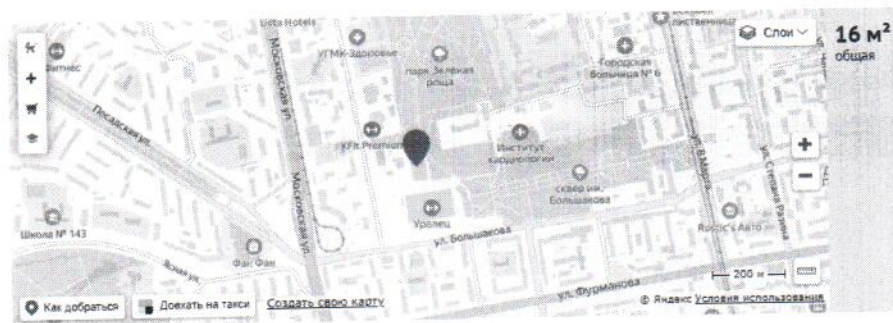
♥ В избранное ➦ Поделиться 🗨 Пожаловаться 🖨 Напечатать

📌 Следить за ценой

Продам парковочное место, Шейнкмана, 123

14 авг 2023 ⌚ Обн. 7 сен 👁 210

615 000 Р
38 438 Р/м²



ул. Шейнкмана · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург
Геологическая • 14 мин 🚶

Агентство недвижимости

Лейтланд Игорь

1 объявление

Игорь Лейтланд

+7 982 732-XX-XX

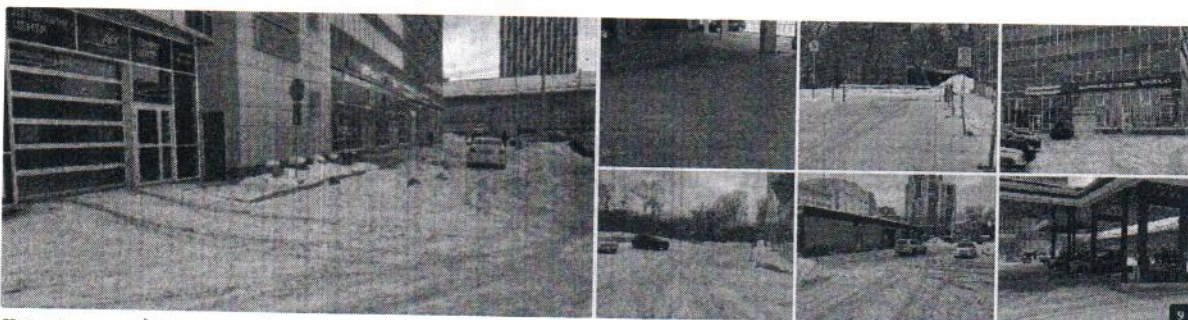
📞 Показать телефон

🗨 Пожаловаться

N Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал ▾ Еще ▾

Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Гаражи, парковки · Парковочные места



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

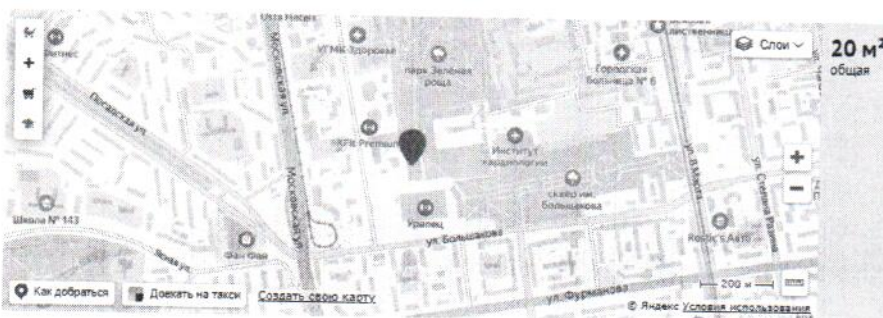
Следить за ценой

Продам парковочное место, Шейнкмана, 123

29 янв Обн. 23 сен 68

690 000 ₽

33 333 ₽/м²



ул. Шейнкмана · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург
Геологическая • 14 мин

Агентство недвижимости

ДЗН

52 объявления

Ольга Федотова

+7 912 221-XX-XX

Показать телефон

Пожаловаться



Продажа объектов недвижимости > Гаражи



Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

Продам гараж, Екатеринбург, Центр, Шейнкмана 123, 680.000 руб., Выбор

Объект:	Паркинг
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Шейнкмана 123 (посмотреть на карте)
Тип:	Многоэтажный
Материал стен:	Панель Панель Панель
Длина:	6.2 м
Ширина:	3.3 м
Этаж:	3
Количество этажей:	6
Оборудован:	Нет
Смотровая яма:	Нет
Овощная яма:	Нет
Электричество:	220
Вентиляция:	Нет
Отопление:	Нет
Сигнализация:	Есть
Охрана:	Есть
Стадия:	Готов
Ипотека:	Возможна
Цена:	680.000 руб. Отправить заявку на кредит
НЕ СТАВЬТЕ В ИЗБРАННОЕ!!!! СРАЗУ ЗВОНИТЕ!!!! С РАДОСТЬЮ ВСЕ ПОКАЖЕМ И РАССКАЖЕМ!!!! Продается удобное машиноместо на 3м этаже, с удобным въездом в крайнем ряду, с хорошей площадью, восточность машиноместа достаточно габаритно, в шестипузырьковом закрытом паркинге, расположенном рядом с КРК "УРАЛЕЦ" и парком Зеленая роща. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, широкие проезды внутри помещения. Ежедневный клининг внутри паркинга. Первый этаж - автомагазины, продажа колес и дисков, шиномонтаж. Рядом АЗС "Газпромнефть" и Автомойка (ручная и бесконтактная).	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Выбор (член УПН) ООО Агентство недвижимости "Выбор"

Пронумеровано, прошито,
скреплено печатью

6/1
лист

Шербинин С.П./

