

Общество с ограниченной ответственностью
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03-26

06 МАРТА 2026 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.

Содержание

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ	5
1.2.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ).....	6
1.3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	20
3.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	24
4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
4.1	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (КВАРТИР) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	29
4.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ГАРАЖНОГО БОКСА И 6 ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
4.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
5.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	41
5.1.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
5.2.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	42
5.3.	ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА	43
6.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	43
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. 03-26 от «06» марта 2026 г.

[Об определении рыночной стоимости
недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением № 03-26 от 27.02.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022г. специализисты 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 – 05.03.2026 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения», а также совершения сделок с этим 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 анализа рыночной информации и произведенных расчетов, и мы пришли к выводу:

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки на дату оценки составляет (без учета НДС 22%):

38 648 836,07

(Тридцать восемь миллионов шестьсот сорок восемь тысяч восемьсот тридцать шесть рублей семь копеек).

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	14 420 000	14 420 000¹
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	11 283 000	11 283 000²
Трехкомнатная квартира, общая площадь, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	63,6	7 486 000	7 486 000³
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	613 000	502 459,02

¹ НДС не предусмотрен

² НДС не предусмотрен

³ НДС не предусмотрен

Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	1 008 000	826 229,51
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		39 850 000	38 648 836,07

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

Готовы работать для Вас и в дальнейшем.

Генеральный директор



С.П. Щербинин

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

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 – Трехкомнатная квартира, общая площадь 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57, кадастровый номер 66:41:0704024:1208 – 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
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. Оценка производится исходя из права собственности на объект оценки без ограничений и обременений. Доверительный управляющий: ЗАО «Управляющая компания» ИНН 6659013965 КПП 667001001 ОГРН 1026602948404.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения», а также совершения сделок с указанным 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, в том числе без учета НДС в размере 22 процентов. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество.

Дата оценки (дата определения стоимости)	05.03.2026 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 03-26 от 27.02.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	06.03.2026 г. № 03-26
Дата осмотра	Осмотр произведен 05.03.2026
Срок проведения оценки	5 рабочих дня с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Дополнительного соглашения № 03-26 от 27.02.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Текущее использование объекта	По назначению
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	– Копии (сканы) материалов, документов и источников информации, предоставленных заказчиком (Приложение 1). Перечень документов представлен в п.6.1
Ограничения и допущения	– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. – Обременения на объект оценки по сведениям, предоставленным Заказчиком, отсутствуют, в результате чего в отчете рассматривается полное право собственности. – Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации. – Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов. По представленным сведениям и фотоматериалам состояние объектов принимается как хорошее. Данных достаточно для установления его качественных и количественных характеристик необходимых для оценки. – 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) и в электронном виде с ЭЦП. 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-56650010-5.0-2-000126-25 ПАО СК "Росгосстрах". Страховая сумма - 30 000 000 руб. Период страхования с 03.04.2025 по 02.04.2026. ООО «Консалтинг и оценка» имеет Договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 1325 PL 0144 на сумму 5 000 000 рублей. Период страхования с 25.09.2025 по 24.09.2026.
Иные привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты	Иные организации и отраслевые специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

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

Сбор общих данных и их анализ:

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

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

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

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

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

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

Обоснование отказа от затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальную смету затрат на покупку земельного участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, получить или составить не представляется возможным. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемой квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данной работы.

Обоснование отказа от доходного подхода.

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

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

Составление отчета об оценке

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой 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) Трехкомнатная квартира, общая площадь 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57, кадастровый номер 66:41:0704024:1208
- 4) Гаражный бокс № Же-2375, № 407 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130, кадастровый номер: 66:41:0206030:2853.
- 5) Парковочное место, № 337 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59694.
- 6) Парковочное место, № 336 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59693.
- 7) Парковочное место, № 335 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59692.
- 8) Парковочное место, № 334 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59691.
- 9) Парковочное место, № 333 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59690.
- 10) 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 представлен в разделе 6.1, в приложении 1 представлены копии указанных документов.

Характеристики объекта оценки

Характеристики объекта оценки представлены в таблице 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 на основании осмотра, фотографий, технической документации и сведениях, предоставленных Заказчиком.

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

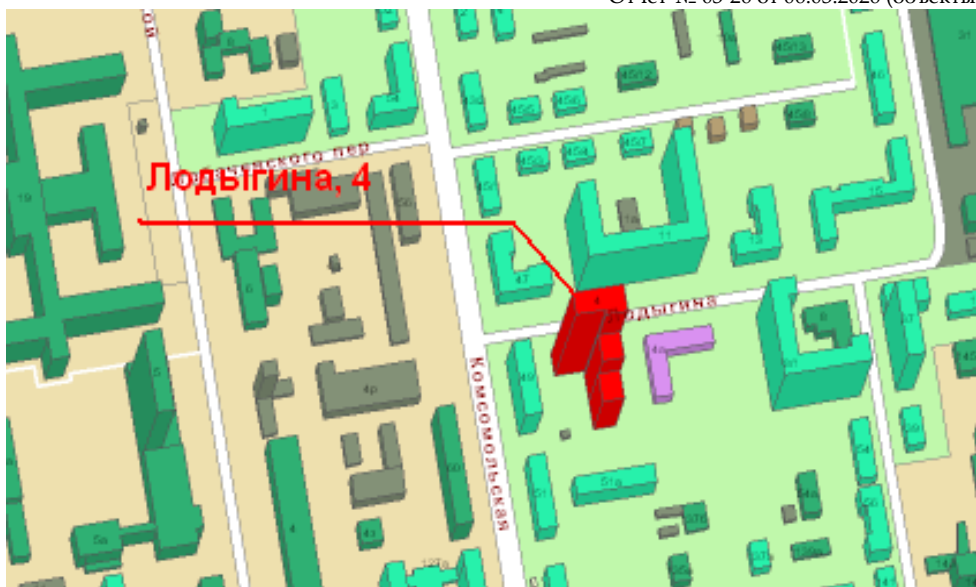


Рис 2.2. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4

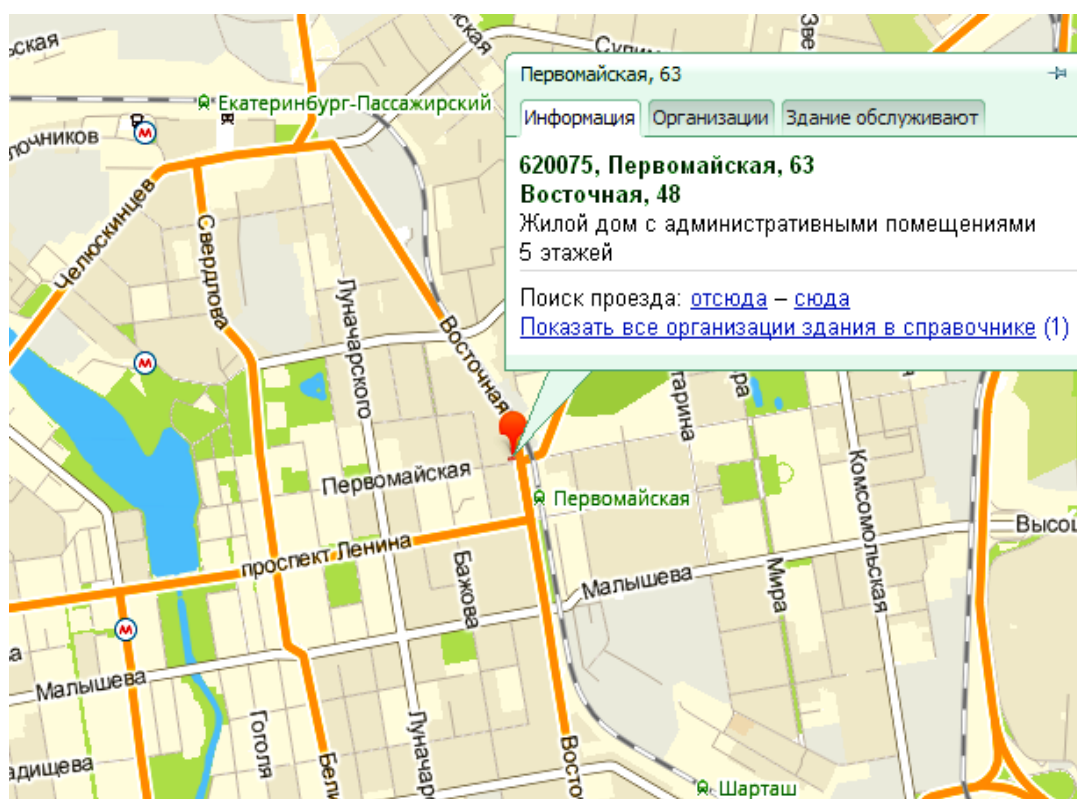


Рис 2.3. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63

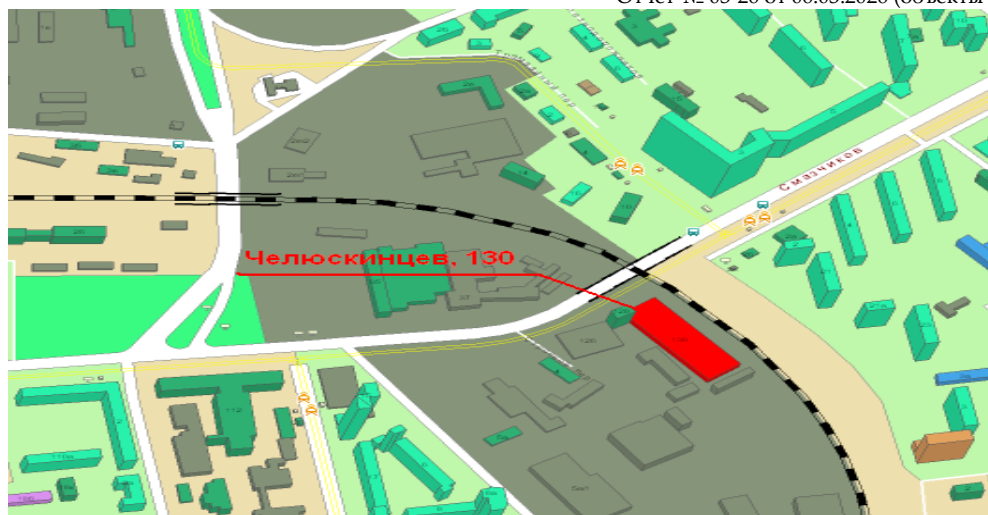


Рис 2.4. Месторасположение гаражного бокса № Же-2375 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 130



Рис 2.5. 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 Уральских Рабочих, д. 4.

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
<i>Описание объекта оценки</i>	
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
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Газовая котельная
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 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
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
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: 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 3-4)





Фото 3-4. Общий вид дома ул. Лодыгина, д. 4

Таблица 2.3.

Объект оценки	Квартира трехкомнатная в жилом доме с административными помещениями, 5 этажей
Адрес объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57
Район (административный/территориальный)	Кировский, мкр-н «Центр»
Площадь	Общая – 63,6 кв.м. Жилая – 42,6 кв.м.
Балкон (лоджия)	балкон
Высота потолков, м.	2,90.
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Перепланировки не осуществлялись
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4,5-5
Ликвидность объекта	Высокая.
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Есть
Радио	Проводка скрытая
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1959 г. (по данным Заказчика)
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	65
Физический износ дома, %	65
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	34
Количество этажей/этаж	5/4
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Штукатурка, покраска, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты

Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию
Состояние подъезда	Хорошее
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Окружной дом офицеров, Городская травматологическая больница № 36, участковый пункт милиции Кировского района, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	Проспект Ленина, улица Восточная
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, маршрутные такси, трамвай остановка «Восточная»; городской электропоезд остановка «Первомайская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	По близости метро нет
Престижность района	Средняя
Качество обустройства двора: 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



Фото 5-12, ул. Первомайская, д. 63.

Таблица 2.4.

Объект оценки	Гаражный бокс № Же-2375
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130
Район (административный/территориальный)	Железнодорожный
<i>Описание объекта оценки</i>	
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 13-15)



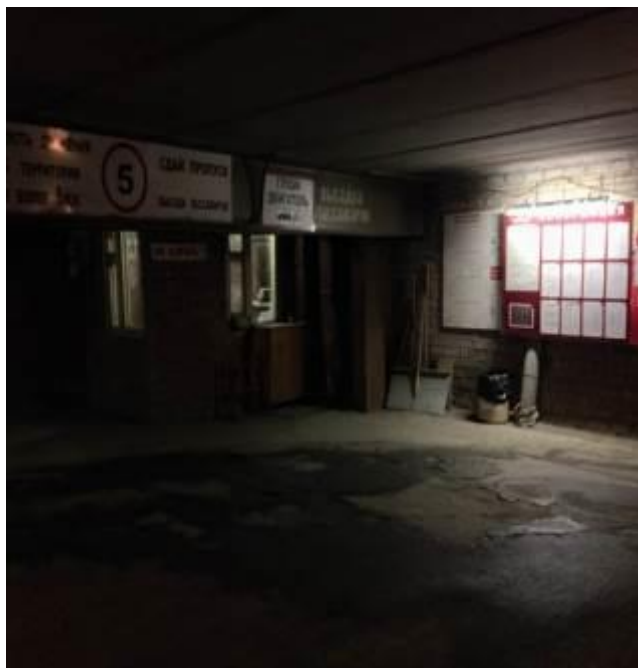


Фото 13-15. Гараж ул. Челюскинцев, д. 130, парковочные места

Таблица 2.5.

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 16-17)



Фото 16-17. Здание паркинга ул. Шейнкмана, д. 73.

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).

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года)⁴.

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.



Рисунок 3.1. Динамика ВВП⁵

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

4

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

⁵ <https://ru.investing.com/economic-calendar/russian-quarterly-gdp-970>

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г 1 годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г2). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В месячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно). В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).⁶

Совет директоров Банка России 13 февраля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 15,50% годовых. Экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста. В январе рост цен значительно ускорился под влиянием разовых факторов. При этом устойчивые показатели текущего роста цен, по оценке Банка России, существенно не изменились. После исчерпания влияния разовых факторов инфляция возобновит снижение.

Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 13,5–14,5% годовых в 2026 году. Это означает поддержание жестких денежно-кредитных условий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 4к25 текущий рост цен с поправкой на сезонность замедлился в среднем до 3,9% в пересчете на год после 6,5% в 3к25. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 4,7% после 4,1% в предыдущем квартале. Большинство устойчивых показателей инфляции в пересчете на год в последние месяцы сохранялись в диапазоне 4–5%. Годовая инфляция, по оценке на 9 февраля, составила 6,3%.

В конце 2025 года наблюдались очень низкие темпы роста цен на ряд товаров, в первую очередь на плодоовощную продукцию. С учетом этого и отсутствия значимого переноса повышения НДС в цены в декабре, инфляция по итогам 2025 года сложилась ниже ок-

6

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

тябрьского прогноза Банка России и составила 5,6%. Однако в начале 2026 года влияние этих факторов на динамику цен стало противоположным. Повышение НДС, акцизов, индексация регулируемых цен и тарифов, коррекция цен на плодоовощную продукцию привели к временному, но значительному ускорению текущего роста цен в январе.

Таким образом, наблюдалось некоторое перераспределение инфляции между 2025 и 2026 годами. Но в целом накопленный рост цен с ноября по январь соответствует ожиданиям Банка России. Устойчивая инфляция снизится до 4% во втором полугодии 2026 года. Однако с учетом смещения роста цен с конца прошлого года на начало текущего прогноз инфляции на 2026 год повышен до 4,5–5,5%.⁷

В целом формирующиеся тенденции в динамике экономической активности создают предпосылки для постепенного возвращения экономики к сбалансированному росту.

Выводы:

- Рост ВВП до 1,0 % г/г.
- Годовая инфляция увеличилась до 8,8% в июле 2025 года.

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

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в декабре 2025 года⁸

Промышленность. В январе – декабре 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 95,1% к уровню января – декабря 2024 года. По видам деятельности индексы производства в январе – декабре 2025 года к уровню января – декабря 2024 года составили: обрабатывающие производства – 95,5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 96,2%, добыча полезных ископаемых – 93,9%

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 3,6 раза к уровню января – декабря 2024 года, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 34,6%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 10,8%, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, – на 10,4%, химических веществ и химических продуктов – на 7,6%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 87,6% к уровню января – декабря 2024 года. Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – декабре 2025 года составил 4349,2 млрд. рублей, или 99% к уровню января – декабря 2024 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 3712,2 млрд. рублей, или 98,4% к уровню января – декабря 2024 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 347,1 млрд. рублей, или 112,3%, добыча полезных ископаемых – 164,8 млрд. рублей, или 90,9%.

Сельское хозяйство. Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, по предварительным данным Свердловскстата, в январе – декабре 2025 года в фактических ценах составил 155,3 млрд. рублей, или 105,6% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах. В январе – декабре 2025 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) на 1% к уровню января – декабря 2024 года, молока – на 2,1%, яиц – на 1,1%.

⁷ <https://www.cbr.ru/press/keypr/>

⁸ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/7792/>

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – декабре 2025 года составил 614,7 млрд. рублей, или 101,2% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – декабре 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 3152,6 тыс. кв. метров, или 94,1% к уровню января – декабря 2024 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1600 тыс. кв. метров введенного жилья (50,8% от общего объема введенного жилья), или 98,8% к уровню января – декабря 2024 года.

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – декабре 2025 года составил 7431,2 млн. тонно-км, или 89,2% к уровню января – декабря 2024 года. Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – декабре 2025 года перевезено 33,3 млн. тонн грузов, или 91,2% к уровню января – декабря 2024 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – декабре 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 1785,1 млрд. рублей, или 101,1% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 800,4 млрд. рублей, или 100,3% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров 984,7 млрд. рублей, или 101,8%. Оборот общественного питания в январе – декабре 2025 года сложился в сумме 152,6 млрд. рублей, что составляет 114,9% к уровню января – декабря 2024 года в сопоставимых ценах.

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 января 2026 года составила 8861 человек (на 1 января 2025 года – 8397 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2026 года составил 0,42%, что практически на уровне аналогичного показателя на 1 января 2025 года (0,39%).⁹

Выводы: По данным Свердловскстата, в январе – июне 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 3152,6 тыс. кв. метров, или 94,1% к уровню января – декабря 2024 года

Индивидуальными застройщиками построено 1600 тыс. кв. метров введенного жилья (50,8% от общего объема введенного жилья), или 98,8% к уровню января – декабря 2024 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

Ценовой пояс	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначар-

⁹ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/11443/>

	ского, 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
Трехкомнатная квартира, общая площадь 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	Центр	Полнометражная	3

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).

На 29 декабря средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, составила 134 590 руб. В ретроспективе за последнюю неделю фиксируем падение средней цены на 0,2%, за месяц – прирост на 0,4%. С начала 2025 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 9,1%. Объем рынка в Базе данных УПН при этом продолжает сжиматься - с начала года количество объектов снизилось на 21,0% до отметки 1,55 тыс. лотов (за неделю снижение составило 2,0%, за месяц фиксируем сокращение объема на 5,9%).

Среди различных территорий отмечаем исключительно положительные ценовые корректировки по завершении 2025 года. В Центре фиксируем наибольший рост средней цены на 13,4%. Квадратный метр здесь обойдется покупателю по 192 893 руб. Квартиры первого ценового пояса стали дороже на 10,3%. Квадратный метр объектов в районах, приближенных к Центру, стоит 152 009 руб. Объекты второго ценового пояса выросли в цене на 7,1%, теперь их покупают по 123 628 руб./кв. м в среднем. Текущая рыночная цена для объектов третьего пояса составляет 100 350 руб./кв. м, что выше средней цены на этой территории в конце 2024 года всего на 4,3%. За двенадцать месяцев подорожали и объекты в отдаленных рай-

онах четвертого пояса, но незначительно - на 3,0%, их стоимость выросла до отметки 86 997 руб./кв. м.

В разрезе различных типов объектов с конца декабря 2024 года цены выросли не на все типы квартир. «Полнометражки» подорожали на 4,0%. Купить квартиру в доме «сталинских» времен можно по средней цене 109 754 руб./кв. м. «Хрущевки» и «брежневки» прибавили в цене на 3,4% и 4,3% соответственно. Теперь в пятиэтажных домах 60-70-х метр стоит 103 435 руб. При покупке объекта в доме «эпохи застоя» покупатель заплатит 102 783 руб./кв. м. Для «пентагонов» наблюдаем отрицательную корректировку 0,5%: средняя цена квадратного метра квартир в панельных девятиэтажках 70-80-х годов постройки снизилась до 102 373 руб./кв. м. «Улучшенки» выросли в цене до отметки 114 836 руб./кв. м. (+5,7%). Объекты в современных домах представлены по средней цене 156 860 руб./кв. м.: «спецпроекты» показали наиболее уверенный рост цены на 9,1% за 2025 год.¹⁰



Рис. 3.2. Средняя цена кв. м. в Екатеринбурге¹¹

В сегментах квартир различных размеров фиксируем только положительную динамику. Стоимость однокомнатных квартир с начала года выросла на 9,8%. За квадратный метр в «однушках» продавцы сегодня просят 150 390 руб. «Двушки» прибавили 9,1% в своей стоимости. Ценовой показатель сейчас для них составляет 131 478 руб./кв. м. Стоимость «трешек» увеличилась на 6,7%. В конце 2025 года их предлагают по 127 145 руб./кв. м. Для квартир с четырьмя и более комнатами фиксируем рост средней цены на 13,5% до отметки 142 551 руб./кв. м.

По истечении двенадцати месяцев 2025 года по жилью в пригороде отмечаем ценовой прирост на 5,1%. Квартиры в пригородных территориях обладают средней ценой 100 782 руб./кв. м. Комнаты, наоборот, подешевели за год на 1,6%, их выставляют по средней цене 95 869 руб./кв. м.

По объему предложения на вторичном рынке в пригороде наблюдаем характерную для всего рынка отрицательную динамику, где число объектов сократилось с конца декабря 2024 на 17,8% (сейчас выставлено всего 120 объектов). Комнат на рынке жилья также стало меньше до отметки 144 объекта (-10,6% за четыре квартала). Сроки экспозиции объектов на рынке остались без изменений и составляют 4 месяца¹².

¹⁰ <https://www.old.upn.ru/analytics/1793/2026/1/21370.htm>

¹¹ <https://old.upn.ru/analytics.htm>

¹² <https://www.old.upn.ru/analytics/1793/2026/1/21370.htm>

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга
(вторичный рынок жилья)¹³

Район	Средняя цена предложения на 29.12.2025, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	134 590	-0,2	+0,4	—	—
Центр	192 893	+0,2	+0,7	102 804 (+0,6)	307 463 (+3,0)
1-й пояс	152 009	-0,1	+0,8	93 833 (-0,7)	234 542 (-0,7)
2-й пояс	123 628	-0,2	+0,2	79 304 (-1,2)	178 895 (+0,4)
3-й пояс	100 350	-0,7	-0,9	75 441 (-1,2)	142 366 (-2,6)
4-й пояс	86 997	+0,7	-0,1	60 657 (+5,1)	150 977 (-0,0)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					122 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 повышение цен на квартиры на 0,4% за месяц, количество выставленных на продажу квартир снижается. С начала 2025 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 9,1%;
- Средний срок экспозиции составляет 122 дня;

Обзор рынка гаражной недвижимости

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

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

В Екатеринбурге, по подсчетам ГИБДД, насчитывается более 620 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 46 объектов гаражной недвижимости. Из них – 16 объектов – капитальные гаражи. Количество предложений по современным паркингам (подземным и наземным) – 30.

¹³ <https://www.old.upn.ru/analytics/1793/2026/1/21370.htm>

Наибольший дефицит предложений наблюдается в «спальных районах» города с большим количеством многоэтажных жилых домов (Академический, Ботанический, ЖБИ и т.п.) – см. Таблицу 3.5. В центре и на Автовокзале, напротив, наибольшее количество предложений (при том, что Центр и Автовокзал остаются наиболее загруженными по количеству автомобилей районами).

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	13	2 490 000 – 14 500 000
Академический	1	1 420 000
Ботанический	2	1 300 000 – 2 650 000
ВИЗ	3	700 000 – 6 000 000
Вокзальный	-	-
Втузгородок	2	1 730 000 – 2 000 000
ЖБИ	1	889 000
Пионерский	4	700 000 – 2 850 000
Синие Камни	1	550 000
С. Сортировка	1	590 000
Кольцово	-	-
Н. Сортировка	-	-
Компрессорный	-	-
Парковый	-	-
Пионерский	-	-
Уктус	-	-
Уралмаш	1	890 000
Химмаш	-	-
Центр	7	2 700 000 – 15 000 000
Чермет	-	-
Шарташский рынок	1	1 550 000
Широкая речка	1	1 250 000
Эльмаш	5	1 190 000 – 2 200 000
Юго-Западный	3	890 000 – 3 500 000

Как видно из таблицы 3.5, стоимость гаражей и парковок в столице Урала может колебаться от 550 до 15 000 тысяч рублей. Наибольшие цены, как правило, свойственны объектам большой площади (на 2 и более машиномест).

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

В основном власти надеются на поддержку частных инвесторов в софинансировании строительства новых средств размещения автотранспорта. Но последние, в свою очередь, не торопятся вкладывать свои средства в строительство паркингов. Причиной тому является тот факт, что отдельно стоящие паркинги долго окупаются.

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 550 000 руб. до 15 000 000 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.

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-2024. Квартиры¹⁴. 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 (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.

¹⁴ По данным издания Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024 жилая недвижимость

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	1,13	1,22	1,34
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,08	1,19
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,10
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,91	1,00

Данная корректировка применяется по объекту:

- Трехкомнатная квартира, ул. Уральских Рабочих, д.4, кв. 47, к аналогам 1,2 и 4.
- Двухкомнатная квартира ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82, к аналогу 4.
- Трехкомнатная квартира ул. Первомайская, 63 кв. 57 к аналогам не применяется.

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

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

В связи с продолжающимся спросом на рынке жилой недвижимости, оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 4,3%¹⁵.

Поправка на сегментацию по типам (классам) квартир отражает тип (класс) жилья. В отчете объекты аналоги представлены однородные по классу квартиры, поэтому корректировка не применяется.

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.

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2024. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024 жилая недвижимость. Квартиры.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	последний этаж	1, 00	1,03	1,09
	первый этаж	0,97	1, 00	1,05
		0,92	0,95	1, 00

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	последний этаж	1, 00	1,02	1,11
	первый этаж	0,98	1, 00	1,09
		0,90	0,92	1, 00

Данная корректировка применяется по объекту:

- Трехкомнатная квартира, ул. Уральских Рабочих, д.4, кв. 47, к аналогам не применяется.
- Двухкомнатная квартира ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82, к аналогу 1.
- Трехкомнатная квартира ул. Первомайская, 63 кв. 57 к аналогу 2.

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 - 2024. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024 жилая недвижимость. (корректировка на общую площадь квартиры):

Поправка на общую площадь (фактор масштаба):

Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	30-50	1,00	1,06	1,10	1,14
	50-90	0,94	1,00	1,04	1,07
	90-150	0,91	0,96	1,00	1,03
		0,88	0,93	0,97	1,00

Данная корректировка применяется по объекту:

- Трехкомнатная квартира, ул. Уральских Рабочих, д.4, кв. 47, к аналогам не применяется.
- Двухкомнатная квартира ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82, , к аналогам не применяется.
- Трехкомнатная квартира ул. Первомайская, 63 кв. 57 к аналогам не применяется.

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.

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
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Уральских Рабочих, д.4, кв. 47	ул. Уральских рабочих 4	ул. Ломоносова, 6	ул. Калинина, 7	ул.Уральских рабочих, 15
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира, Общая площадь - 120/70,8/21,2 Этаж/этажность - 5/9. Тип планировки - СП. Материал - блок.	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 100 /70/ 16. Этаж/этажность -4/9. Тип планировки - СП Материал - Блок	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 99 / 67 / - ; Этаж/этажность - 4/9. Тип планировки - СП. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 91,8 / 53 / 20,9,. Этаж/этажность - 14/17. Тип планировки - СП. Материал - Газозолобетон	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 116 / 80 / 16 - . Этаж/этажность - 12/16. Тип планировки - Улучшенная планировка. Материал - Панель
	Стандарт	Премиум	Премиум	Стандарт	Премиум
Продавец		Новосёл на Космонавтов (член УПН) ООО "НОВО-СИТИ", ОФИС НОВОСЁЛ НА КОСМОНАВТОВ т. +7(343)243-57-09	Линк (не член УПН) ООО КОМПАНИЯ "ЛИНК" т. +7(912)248-62-46	"КРАУЛЯ 4" (НОВОСЁЛ НА КРАУЛЯ 4) (член УПН) Сорбало Н. А. т. +7(343)243-57-09	АН "МЕГАМИР" (не член УПН) Майданова Е.Г. (АН "МЕГАМИР") т. +7(912)269-82-66
Стоимость (цена), руб.		12 980 000	10 900 000	14 500 000	13 000 000
Площадь общая, кв.м.	120,0	100	99	91,8	116
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	129 800	110 101	157 952	112 069
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		фев.26	фев.26	фев.26	фев.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	129 800	110 101	157 952	112 069
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	123 959	105 146	150 844	107 026
Сегментация по типам (классам) квартир	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	123 959	105 146	150 844	107 026
Этаж/этажность	5/9	7/9	20/24	14/17	12/16
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		123 959	105 146	150 844	107 026
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	123 959	105 146	150 844	107 026
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	120,0	100,0	99,0	91,8	116,0
Поправка на фактор масштаба, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		123 959	105 146	150 844	107 026
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - блок)	СП (стены - Блок)	СП (стены - Кирпич)	СП (стены - Газозолобетон)	СП (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	123 959	105 146	150 844	107 026
Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Премиум	Премиум	Стандарт	Премиум
Поправка, руб.	-	0,89	0,89	1,00	0,89
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		110 324	93 580	150 845	95 253
Количество внесенных корректировок		2	2	1	2
		0,50	0,50	1,00	0,50
Весовые коэффициенты		0,20000	0,20000	0,40000	0,20000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	120 169				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	14 420 336				
С учетом округления	14 420 000				

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
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	ул. Кулибина, 1/а	ул. Библиотечная, 50А	ул. Блюхера, 38	ул. Мира, 47
Характеристика объекта	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 71,6 Этаж/этажность - 5/15 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 59/30/10 Этаж/этажность - 16/16. Тип планировки - СП. Матери- ал - Кирпич	Двухкомнатная квартира Общая площадь -65,3/32/10 Этаж/этажность - 20/21. Тип планировки - ПН. Материал - Железобетон	Двухкомнатная квартира Общая площадь -57,79/15,3. Этаж/этажность - 7/25. Тип планировки - Монолит. Материал - Кирпич	Двухкомнатная квартира Об- щая площадь - 65/27,4/18,1. Этаж/этажность - 8/25. Тип планировки - СП Мате- риал - Кирпич
	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Косметический ремонт
Продавец		Бюро недвижимости Зыря- новой (член УПН) ООО Бюро недвижимости Зыря- новой т. +7(952)726-88-78	Агентство недвижимости ДОБРОДЕЛ АКАДЕМИЧЕ- СКИЙ т. +7(982)740-03-68	Агентство недвижимости ДОМОС КЛУБ т. +7 (912)603-57-02	РИЭЛТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "ЭКСПЕРТ- НЕДВИЖИМОСТЬ" (член УПН) Бушуля А.Ф. (РК "ЭКСПЕРТ- НЕДВИЖИМОСТЬ") т. +7(952)732-88-33
Стоимость (цена), руб.		10 450 000	8 900 000	8 790 000	14 000 000
Площадь общая, кв.м.	71,6	59	65,3	57,79	65
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	177 119	136 294	152 102	215 385
Дата продажи (имеется в продаже по со- стоянию на дату)		фев.26	фев.26	фев.26	фев.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	177 119	136 294	152 102	215 385
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	169 148	130 161	145 258	205 692
Сегментация по типам (классам) квартир	массовое современное жи- лье	массовое современное жи- лье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	169 148	130 161	145 258	205 692
Этаж/этажность	5/15	16/16	20/21	7/25	8/25

Поправка,руб.	-	1,02	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		172 531	130 161	145 258	205 692
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.	-	172 531	130 161	145 258	205 692
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	71,6	59,0	65,3	57,8	65,0
Поправка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		172 531	130 161	145 258	205 692
3) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	Монолит (стены - Железобетон)	ПН (стены - Железобетон)	Монолит (стены - Кирпич)	Блок (стены - Железобетон)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	172 531	130 161	145 258	205 692
4) Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Косметический ремонт
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,08
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		172 531	130 161	145 258	222 148
Количество внесенных корректировок		2	1	1	2
		0,50	1,00	1,00	0,50
Весовые коэффициенты		0,16667	0,33333	0,33333	0,16667
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	157 586				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	11 283 160				
С учетом округления	11 283 000				

Таблица 4.3.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Первомайская, 63-57	ул. Восточная, 90	ул. Красноармейская, 21/а	ул. Восточная, 26А	ул. Карла Маркса, 43
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 63,6/42,6/7,5. Этаж/этажность - 4/5. Тип дома - ПМ. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 58,3/39,2/6,8. Этаж/этажность - 4/5. Тип дома - БР. Материал - Панель.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 51/40/6. Этаж/этажность - 1/5. Тип дома - БР. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 69,1/47/9,2. Этаж/этажность - 3/9. Тип дома - УП. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 62,4/8,6. Этаж/этажность - 2/10. Тип дома - ПН. Материал - Панель
	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		Бриллиант ТО-2 (Член УПН) +7(922)188-55-98	Новосёл на Крауля 4 (Член УПН) т. + (343)243-57-09	Собственник т. +7 912 252-32-82	Агентство недвижимости Этажи Екатеринбург т. +7(912)221-38-68
Источник информации		https://upn.ru/obekty/kvartira-60428804	https://upn.ru/obekty/kvartira-60424406	https://ekb.cian.ru/sale/flat/327154466/?mlSearchSessionGuid=c17fe46a9fc8525556df6050d572c787	https://ekb.cian.ru/sale/flat/321478204/?mlSearchSessionGuid=9b784cdb51072f57b074ac4cb037f9dd
Стоимость (цена), руб.		6 500 000	6 800 000	8 500 000	7 750 000
Площадь общая, кв.м.	63,6	58,3	51,0	69,1	62,4
Стоимость 1 кв.м., руб.		111 492	133 333	123 010	124 199
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		фев.26	фев.26	фев.26	фев.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	111 492	133 333	123 010	124 199
		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Поправка на торг, %	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	106 475	127 333	117 475	118 610

Сегментация по типам (классам) квартир	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	106 475	127 333	117 475	118 610	
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Центр	г. Екатеринбург, мкрн. Центр)	г. Екатеринбург, мкрн. Центр)	г. Екатеринбург, мкрн. Центр)	г. Екатеринбург, мкрн. Центр)	
Поправка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	106 475	127 333	117 475	118 610	
Физические характеристики:						
1) Площадь квартиры, кв.м.	63,6	58,3	51,0	69,1	62,4	
Поправка	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	106 475	127 333	117 475	118 610	
2) Этаж/этажность	3/6	4/5	1/5	3/9	2/10	
Поправка, руб.	-	1,00	1,09	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	106 475	138 793	117 475	118 610	
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	БР (стены - панель)	БР (стены - Кирпич)	УП (стены - панель)	ПН (стены - Панель)	
Поправка, руб.	-	0	0	0	0	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	106 475	138 793	117 475	118 610	
4) Уровень отделки, общее состояние		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	106 475	138 793	117 475	118 610	
Количество внесенных корректировок		1	2	1	1	
		1,00	0,50	1,00	1,00	
Весовые коэффициенты		0,28571	0,14286	0,28571	0,28571	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	117 702					
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	7 485 833					
С учетом округления	7 486 000					

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 crn.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 таблицах 4.4 - 4.5.

Таблица 4.4.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Челюскинцев, 130	ул. Садовая, 18	ул. Бакинских комиссаров	ул. Волховская 22	ул. Камчатская, 49
Характеристика объекта	гаражный бокс в капитальном многоэтажном гараже	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Продавец	-	Агентство недвижимости Метражи т. +7 982 688-40-25	Собственник т. +7 982 651-46-85	Русский Дом МК т. +7 912 604-94-83	Бюро недвижимости т. +7 982 723-03-05
Стоимость (цена), руб.		950 000	420 000	450 000	749 000
Площадь общая, кв.м.		16	18	20	17
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.		950 000	420 000	450 000	749 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		сен.25	сен.25	сен.25	сен.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	950 000	420 000	450 000	749 000
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	907 250	401 100	429 750	715 295
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	907 250	401 100	429 750	715 295
Местоположение	мкрн. Пионерский	мкрн. Пионерский	мкрн. Уралмаш	мкрн. Пионерский	мкрн. Уралмаш
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	907 250	401 100	429 750	715 295
Физические характеристики:					
4) Тип гаража	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	907 250	401 100	429 750	715 295
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
		1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	613 349				
С учетом округления	613 000				

Таблица 4.5.

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

Показатели	Оцениваемый объект г. Екатеринбург	Аналог №1 г. Екатеринбург	Аналог №2 г. Екатеринбург	Аналог №3 г. Екатеринбург	Аналог №4 г. Екатеринбург
Адрес	ул. Шейнкмана, 73	ул. Красный переулок, 1а	ул. Хохрякова, 43	ул. Шейнкмана, 73	ул. Папанина 18
Характеристика объекта	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Продавец	-	Дом на ладони т. +7 989 305-74-10	Внешний пользователь т. +7 912 205-98-89	Наталья Николаевна Петрова т.+7 912 613-20-39	ВАШ ВЫБОР т. +7 (343) 253-80-28
Стоимость (цена), руб.	-	1 022 088	1 000 000	1 500 000	700 000
Площадь общая, кв.м.	-	14	18	17,9	18
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость места, руб.	-	1 022 088	1 000 000	1 500 000	700 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)	-	сен.25	сен.25	сен.25	сен.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	1 022 088	1 000 000	1 500 000	700 000
Поправка на торг, %	-	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	976 094	955 000	1 432 500	668 500
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	976 094	955 000	1 432 500	668 500
Местоположение	мкрн. Центр	мкрн. Центр	мкрн. Центр	мкрн. Центр	мкрн. Центр
Поправка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	976 094	955 000	1 432 500	668 500
Физические характеристики:					
4) Тип гаража	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	976 094	955 000	1 432 500	668 500
Количество внесенных корректировок	-	1	1	1	1
	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты	-	0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	1 008 024				
С учетом округления	1 008 000				

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, руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	14 420 336
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	11 283 160
Трехкомнатная квартира, общая площадь, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	63,6	7 485 833
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	613 349
Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	1 008 024
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	1 008 024
Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	1 008 024
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	1 008 024
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	1 008 024
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	1 008 024

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости 9 объектов недвижимости. В соответствии с заданием на оценку и для целей данной оценки необходимо определить справедливую стоимость в соответствии с положениями МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ.

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

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки на дату оценки составляет (без учета НДС 22%):

38 648 836,07

(Тридцать восемь миллионов шестьсот сорок восемь тысяч восемьсот тридцать шесть рублей семь копеек).

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	14 420 000	14 420 000 ¹⁶
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	11 283 000	11 283 000 ¹⁷
Трехкомнатная квартира, общая площадь, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	63,6	7 486 000	7 486 000 ¹⁸
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	613 000	502 459,02
Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	1 008 000	826 229,51
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	1 008 000	826 229,51
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		39 850 000	38 648 836,08

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.

¹⁶ НДС не предусмотрен

¹⁷ НДС не предусмотрен

¹⁸ НДС не предусмотрен

3. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной заказчиком.

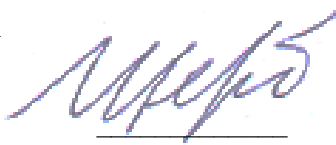
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

5. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.3. Подписи оценщика

Оценщик



Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

- 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) Свидетельство о государственной регистрации права 66АЖ №981603 от 27.03.2015 г.
- 4) 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);
- 5) 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);
- 6) 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);
- 7) 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);
- 8) 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);

- 9) 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);
- 10) 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 – 2024 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
внесение изменений в Единый государственный реестр 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 02.06.2022, поступившего на рассмотрение 02.06.2022, сообщаем, что составлен выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Риски 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рисунка 1	Всего листов рисунка 1: 1	Всего рисунков: 2	Всего листов выписки: 4
07.06.2022 № КУВН-091/2022-85480396			
Кадастровый номер:		66-41-0704028-430	
Номер кадастрового квартала:		66-41-0704028	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.07.2012	
Риски присвоенный государственный учетный номер		Инвентарный номер 35599, Условный номер 66-66-01/309/2008-416 Управления Росреестра по Свердловской области	
Местоположение:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Давыдова, д. 4, кв. 82	
Площадь, кв.м:		71,6	
Назначение:		Жилые помещения	
Назначение:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, наименование:		Этаж № 5	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.		5045572,76	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		66-41-0704028-40	
Виды разрешенного использования:		жилое	
Сведения об объектах жилого назначения и переселенной из них жилой собственности (сведения о проживающих в данном объекте, о жилых помещениях частного домика социального использования или частного дома коммерческого использования):		данные отсутствуют	
Степень записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Общие отписки:		Сведения, необходимые для заполнения рисунка 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют	
Подписать выписку:		Преобразовская Екатерина Павловна, действующая(их) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытого акционерного общества "Уральская химия", 6659011065	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.			
Специфик: 07075723-00000007071301064400000			
Подпись: Преобра			
Действителен с 12.01.2022 по 23.06.2022			

[illegible]

Полученные результаты исследования на основании анализа и обобщения

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

Сведения об основных характеристиках объекта исследования

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

Power | Page 11

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.06.2022г. № КУИИ-001/2022-KS481357			
Кадастровый номер:	66-41-0106110-662		
Номер кадастрового журнала:	66-41-0106110		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012		
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 33533; Условный номер 66-01.01:00-106104:46 Управление Росреестра по Свердловской области		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, д. 4, кв. 47		
Плановый №:	120		
Целевое:	Жилое		
Назначение:	Квартира		
Помор, тип здания, на котором расположенное помещение, лицевой метр	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	7025286-012		
Кадастровый номер или объект недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66-41-0106110-75		
Виды разрешенного использования:	жкзжж		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, а также к определенному виду жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуально, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Преимуществом Евгения Ивановича, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Захаров Александрович объект "Учредительский капитал", 6659011005		

ДОКУМЕНТ ПОДЛЕЖИТ ЭЛЕКТРОННОМУ ДОКУМЕНТООБОРОТУ	ДОКУМЕНТ ПОДЛЕЖИТ ЭЛЕКТРОННОМУ ДОКУМЕНТООБОРОТУ	ДОКУМЕНТ ПОДЛЕЖИТ ЭЛЕКТРОННОМУ ДОКУМЕНТООБОРОТУ
--	--	--

Page 2 of 2

Получено 15.11.2010 г. Принято 15.11.2010 г.

Ссылка на зарегистрированных граждан.

Подлежащее		Предмет	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.06.2022г. № КУИИ-001/2022-85481347			
Квартальный номер:		06-41-01/0610/062	
1	Приспособление (приспособление):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости: "Семейные образования", данные о которых устанавливаются на основании данных, являясь частью классифицированных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и (или) части паев владельцев инвестиционных паев
2	Над. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Классифицированные паевые документы: 06-46-01/002/2011-300 20.10.2011 09:09:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение 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 19:07:54
	номер государственной регистрации:		46-66-01/002/2011-300
	права, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.10.2011 по 27.01.2025
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	наименование государственной регистрации:		Изменения в документации в Правиле доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом публичных инвестиций "Семейные образования" под управлением закрытого паевого инвестиционного фонда "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.06.2008
			Изменения в документации в Правиле доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом публичных инвестиций "Семейные образования" под управлением закрытого паевого инвестиционного фонда "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан 13.01.2009

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
ЭЛЕКТРОННОПОДПИСАНИЕ ДОКУМЕНТА	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	ДИСТАНЦИОННЫЙ КОМПЬЮТЕР
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ	

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

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

Сведения об особенностях, характеризующих объект незначимости

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

Primer 1 Next 2

Лист № 1 раздела 1				Всего листов раздела 1: 1				Всего разделов: 2				Всего листов раздела: 4			
07.06.2023г. № КУН-001.2022-85483166								66-41-0206030-2853							
Кадастровый номер:								66-41-0206030							
Площадь участка:								10-01/2014							
Равноправный государственный участок номер:								Участковый номер 66-01/01-00-2428-00-52							
Местонахождение:								Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чилинских, 130, Бокс № ЖБ-2375							
Площадь, кв.:								13,9							
Целевое:								Жилище							
Назначение:								Гаражный бокс ЖБ-2375							
Номер, тип этажа, по которому расположено помещение, машиноместо:								Этаж № 3							
Вид жилого помещения:								данное отсутствует							
Кадастровая стоимость, руб.:								141505,8403							
Кадастровый номер или кадастровый номер, в пределах которого расположен объект недвижимости:								66-41-0206030-2149							
Виды разрешенного использования:								не имеют							
Сведения об отнесении жилого помещения к жилому или нежилому помещению:								данное отсутствует							
Статус земли по объекту недвижимости:								Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельное, другое решение"							
Особые отметки:								Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расклевывания помещений, помещений не являются (земельный, другой, другой)							
Получатель выписки:								Преобразованная Екатерина Ивановна, действующая на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытого акционерного общества "Уральский конвейер", 66-590/3965							

Page 2 of 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Правление внб объекта недвижимости					
Лист № 1 из листа 2		Номер листов раздела 2: 3		Всего разделов: 2	
				Всего листов вкладки: 4	
07.08.2022г. № КУИИ-601/2022-93483166					
Бюджетный номер:		06-4/-0206030-2053			
1	Привлекательность (привлекательности)	1.1	Подлеждат инвестированию наем Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля участия собственности 66-66-01.602/2011-39; 20.10.2011 00:00:00		
4	Свидетель об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого и 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: права, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление: 25.04.2014 19:34:11 66-66-01.602/2011-390 Срок действия с 20.10.2011 по 27.01.2023 Обязанности и допущения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом армянских инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228/10-4, явлен 10.06.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом армянских инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228/10-2, явлен 13.01.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом армянских инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228/10-3, явлен 18.02.2016		
		ПОДПИСЬ ПОДЛИННИКА ДЛЯ ПРОШЛОГО ЛЕГТИМИМА ПОДПИСЬ ПОДЛИННИКА			
История возникновения задолженности		ИНВЕСТИЦИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЕ			
		Сведения о поступлении средств от инвестирования Видовые ресурсы Информационная база (по состоянию на 20.08.2022)			

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Министерство юстиции 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, предоставленного на рассмотрение 03.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.06.2022; № КУИИ-001/2022-86491913	
Кадастровый номер: 66-41/0040000-59499	
Номер кадастрового квартала:	66-41/0401048
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/464/2008-380
Местонахождение:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Шейкина, 73
Площадь, кв.м:	17,6
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположена квартира, машино-место:	Этаж № с/этажное (этаж К.100)
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	991 542,42
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых находится объект недвижимости:	66-41/0401048-5880
План разграничения владения:	присвоен
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к которым жилищными законодательства относятся для осуществления использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Получатель: Евгений Иванович, действующий(им) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытым акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности:	подпись, фамилия
Стороны: 08/07/2025 14:04:11 Подпись: Евгений Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2025	

Лист 2 из 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; № КУИИ-001/2022-86491913	
Кадастровый номер: 66-41/0040000-59499	
1	Привлечение (привлечение):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
5.1	дата государственной регистрации:
5.1	номер государственной регистрации:
5.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	основание государственной регистрации:
5.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого акционерного общества "Семейные сбережения"
5.1	Общая доля в собственности: 66-66-01/602/2011-305
5.1	17.10.2011 08:00:00
5.1	данные отсутствуют
5.1	Доверительное управление
5.1	25.04.2014 20:41:40
5.1	66-66-01/602/2011-305
5.1	Срок действия с 28.01.2008 по 27.01.2023
5.1	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404
5.1	Извещение и допущения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" или управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.04.2008
5.1	Извещение и допущения 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
5.1	Извещение и допущения 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:	подпись, фамилия
Стороны: 08/07/2025 13:57:13 Подпись: Евгений Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2025	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
всего наименований один регистрируется в зак

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:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022: № КУБН-001/2022-86492468			
Кадастровый номер:		66:41:0040000-5902	
Номер кадастрового квартала:		66:41:0401048	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учотный номер 66-66-01/464/2008-182	
Местоположение:		Саратовская область, г. Энгельс, ул. Шейкина, 73	
Площадь, м²:		17,8	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Помещение	
Номер, этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № подземное (отм. 8,100)	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		995991,97	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		66:41:0401048-5880	
Виды разрешенного использования:		невозмож	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях наемного дома социального использования или наемного дома жилищного 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 (этаже, этажах), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Пробирова 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
Сторожилов ИВАНОВИЧ ИВАНОВИЧ Иванов Иван Иванович Должность: 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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.06.2022: № КУБН-001/2022-86492976			
Кадастровый номер:		66:41:0040000-5901	
1	Приобретатель (приобретатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/602/2011-304 17.10.2011 00:09:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без соблюдения 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:		Помещения и доли участия в Правиле 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 10.08.2008 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сторожилов ИВАНОВИЧ ИВАНОВИЧ Иванов Иван Иванович Должность: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской 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 03.06.2022, поступившего на рассмотрение 03.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
07.06.2022г. № КУИИ-001/2022-86491305			
Кадастровый номер:	66:41:000000:59693		
Номер кадастрового листа:	66:41:0401048		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014		
Размер присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/484/2008-183		
Местонахождение:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Шейнманов, 73		
Площадь, кв.м:	17,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, жилищно-место:	Этаж № подземное (отм. 8.100)		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	582643,93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401048:5860		
Виды разрешенного использования:	незначит		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилья помещений специализированного жилищного фонда, а также сведениям жилищного дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные учтены"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, жилищно-места на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получено выписки:	Преображенская Екатерина Ивановна, действующий(ей) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 0659013965		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ПОДПИСЬ НАКЛАДЧИКА ДОКУМЕНТА			
Инициалы, фамилия			
Сертификат: 50767713204848557113878344818066 Выдана: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
07.06.2022г. № КУИИ-001/2022-86491305			
Кадастровый номер:	66:41:000000:59693		
1	Прополдатель (прополдатель):	1.1	Владения инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 66-66-01/484/2011-302 17.10.2011 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав 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:		23.04.2014 20:12:00
	номер государственной регистрации:		66-66-01/484/2011-302
	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: 102602948404
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи объектов недвижимости, выдан 08.09.2011 Изменения в доверенности и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом приема инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-38228110-1, выдан 10.06.2008 Изменения в доверенности и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом приема инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-38228110-2, выдан 13.01.2009
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ПОДПИСЬ НАКЛАДЧИКА ДОКУМЕНТА			
Инициалы, фамилия			
Сертификат: 90707713204848557113878344818066 Выдана: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения»
Отчет № 03-26 от 06.03.2026 (объекты недвижимости)

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.06.2022г. № КУВИ-001/2022-85484793			
Кадастровый номер:		66:41:0704024:1208	
Номер кадастрового квартала:		66:41:0704024	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 12498; Условный номер 66-66-01/126/2005-152	
Местоположение:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	
Площадь, м2:		63.6	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 63.6 кв.м. Этаж: 4.	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 4	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		4511926.6993	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:41:0704024:132	
Виды разрешенного использования:		жилое	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям 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:		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	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 9976775713574063515711381783445926650 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3
				Всего листов выписки: 5
06.06.2022г. № КУВИ-001/2022-85484793				
Кадастровый номер:		66:41:0704024:1208		
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-6, выдан 29.11.2007		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-4, выдан 14.04.2011		
		Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 19.11.2013		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-5, выдан 27.09.2011		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-6, выдан 12.01.2012		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-7, выдан 04.02.2014		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-8, выдан 12.05.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
		инициалы, фамилия		
		Сертификат: 99767757135744688515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
	Сертификат: 99767757135744688515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		
	инициалы, фамилия		

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

**Аналоги объекта оценки - трехкомнатной квартиры
по адресу ул. Уральских рабочих, д. 4**



жилищная недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

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

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Уралмаш, Уральских рабочих 4, 12.980.000 руб., Новосёл на Космонавтов

на объекте на сайте агентства

Записаться на просмотр Предложить свою цену	
	
 Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Уральских рабочих 4 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухни):	100 / 70 / 16 кв. м
Дом:	Спец. планировка
Год постройки:	2000
Материал стен:	Блок
Этаж:	4 / 9
Ремонт:	Косметический
Стеновые панели:	дерево
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	12.980.000 руб. Отправить заявку на кредит
Объект № 193806. Продается квартира мечты в сердце Уралмаша - в шаге от метро! Ты ищешь идеальное место для жизни? У нас есть то, что тебе нужно! Представлен твоему вниманию просторная квартира площадью 99,9 квадратных метров в надежном блочно-кирпичном доме, расположенном всего в нескольких шагах от метро. Это не просто квартира — это твой новый уютный дом, где каждая деталь продумана для комфортной жизни. Основные преимущества: Простор и свет! Большие деревянные окна наполняют каждую комнату естественным светом, создавая атмосферу уюта и тепла. Удобная планировка: Здесь есть все, что нужно для жизни: светлая кухня-столовая с выходом на лоджию, уютная гостиная и комфортная спальня. Возможна ипотека! В ипотеку можно купить квартиру, не имея первоначального взноса. Все документы оформит агентство. Ты получишь квартиру мечты!	



Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге



Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Уралмаш, Ломоносова 6, 10.900.000 руб., Линк

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

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

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Ломоносова 6 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	99 / 67 / - кв. м
Дом	Спец. планировка
Год постройки:	2009
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	4 / 9
Балкон:	Лоджия
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/2
Ремонт:	Капитальный
Перепланировка:	согласована
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Есть
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	10.900.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продам просторную меблированную квартиру для большой дружной семьи. Квартира на комфортном 4 этаже, окна выходят во двор и на улицу. Функциональная планировка: большой зал 28 кв.м. с отдельной комнатой-гардеробной 6 кв.м., три отдельные спальни, кухня 13 кв.м, застекленная лоджия. Имеется перепланировка- большая комната разделена на 2 спальни. По всей квартире выполнен ремонт, в спальне установлен кондиционер, на кухне утеплен балкон. Квартира полностью меблирована, возможна продажа со всей мебелью и техникой.

УПН - Купить - Аренда - Агентства - Риэлторы - Мероприятия - Проверь риэлтора - Учебный центр -

Главная > Продажа > Квартиры > Вторичная > Трехкомнатная > Район: Уралмаш > 3-комнатная квартира, 91,8 м², вид балкона ЮЗЗЮЗЗ

ПРОДАЖА 3-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, 91,8 М², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. КАЛИНИНА, 7

[Кредит](#)
 Екатеринбург, Уралмаш, ул. Калинина, 7
 Размещено: 05.10.2025

[Добавить в избранное](#)
[Написать заметку](#)
[Пожаловаться](#)

Екатеринбург, Уралмаш, ул. Калинина, 7
14 500 000 Р 157 932 Р/м²
[Подписаться на обновления](#)
[Записаться на просмотр](#)
[Предложить свою цену](#)
[На почту](#) [Скачать](#)
[Распечатать](#) [Поделиться](#)
 Агентство: Новосёл на Крауля 4
 Агент: Наталья Сорбало [Аттестованный риэлтор](#)
[Позвонить](#)
[Отправить сообщение](#)



г. Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

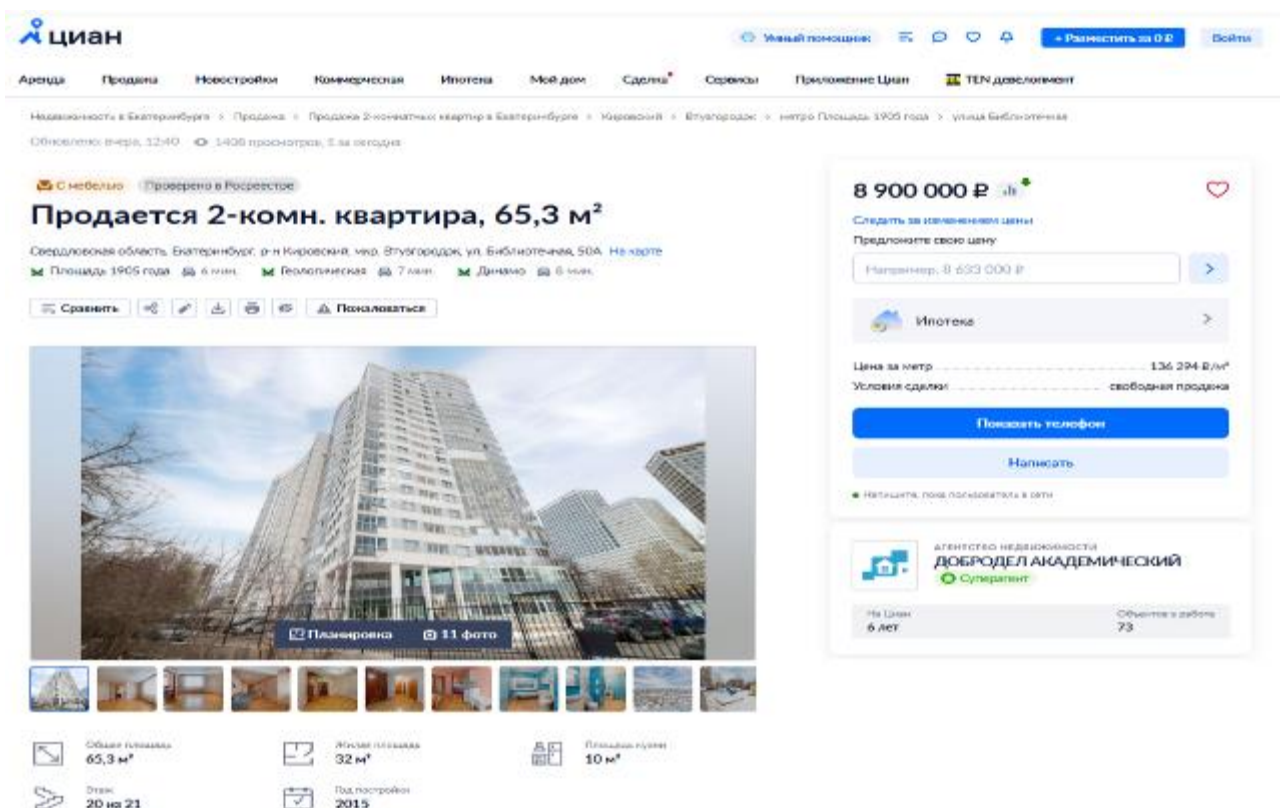
Посмотрите этот объект на новом сайте!
Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Уралмаш, Уральских рабочих 15, 13.000.000 руб., АН "МЕГАМИР"

Записаться на просмотр
Предложить свою цену

Распечатать
 Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Уральских рабочих 15 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	116 / 80 / 16 кв. м
Дом	Улучш. планировка
Год постройки:	1997
Материал стен:	Панель
Этаж:	12 / 16
Балкон:	2 балкона
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/2
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	13.000.000 руб.
Один взрослый собственник Закрытый двор Видеонаблюдение Три детских площадки 600 Метров до метро Сертификаты рассмотриваен Ипотека возможна-помощь с оформлением ипотеки в счёт стоимости квартиры! Цена квартиры с учетом встроенной кухни с техникой, кондиционера, перепланировки, возможна продажа с мебелью	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	АН "МЕГАМИР" (не член УПН) Майданова Е.Г. (АН "МЕГАМИР") **
Время работы:	10.00-19.00
Телефон агента:	+7(912)269-82-66



ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложение ЦИАН ТЕН-девелопмент

Недвижимость Екатеринбург > Продажа > Продажа Вторичное жилье > Екатеринбург > Железнодорожный район > микрорайон Дачники > улица Коммуны

Обновлено: вчера, 10:16 129 просмотров, 5 км от центра

Продается 2-комн. квартира, 57,79 м² в ЖК «Теплые кварталы»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Блюкара, 38 Не метро

Дачно 7 мин. Машинистроителей 7 мин. Площадь 1905 года 7 мин.

Сравнить Фото Видео 3D-тур

8 690 000 Р

Стандартная планировка

Продать свою квартиру

Например, в 429 300 Р

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 150 372 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Позвонить телефону

Написать

ДОМОС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ДОМОС КЛУБ Документы проверены

АГЕНТОР Ирина Александровна

ЖК «Домострой» Большая семья - большая поддержка! В центре города с выгодой от 5%

8 фото

Общая площадь 57,79 м²

Площадь кухни 15,3 м²

Этаж 7 из 25

написать

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



Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Мира 47, 14.000.000 руб.,
РИЭЛТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "ЭКСПЕРТ-НЕДВИЖИМОСТЬ"

Записаться на просмотр Предложить свою цену	
VK OK X Telegram WhatsApp Распечатать Сообщить о неточности	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 47 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухни):	65 / 27.4 / 18.1 кв. м
Дом	Спец. планировка
Год постройки:	2022
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	8 / 25
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/1
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	14.000.000 руб.
ПРОДАМ ДВУХ КОМНАТНУЮ КВАРТИРУ В НОВОМ ЖК ПРОСПЕКТ МИРА! - Функциональная планировка квартиры: кухня-гостиная, площадью 18.1 кв. м., две просторные спальные комнаты, 13.4 кв.м. и 14 кв.м., два сан.узла; - Компануд "Проспект Мира" флагманский проект компании "Первопротроитель", это закрытый комплекс с развитой инфраструктурой, фонтаном, зоной отдыха, детскими площадками, спортивными зонами и двухуровневым паркингом; - Безопасность обеспечивается круглосуточным видеонаблюдением; - Удобное месторасположение дома, рядом все необходимые для комфортного проживания и экономии времени социальные и муниципальные объекты	

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



УПН - Купить - Аренда - Агентства - Риэлторы - Мероприятия - Проверь риэлтора - Учебный центр -

+7 (343) 367-67-60

Сердце

Главная > Продажа > Квартиры > Вторичка > Трехкомнатные > Район Центр > Экономичная квартира, 58,3 м², код объекта 604028348

ПРОДАЖА 3-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, 58,3 м², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ВОСТОЧНАЯ, 90

продажа  Екатеринбург, Центр, ул. Восточная, 90

Позвонили: 17.01.2026 49-0

 Добавить в избранное

 Написать заметку

 Пожаловаться





Екатеринбург, Центр, ул. Восточная, 90

6 500 000 ₽ 111 492 ₽/м²

Подписаться на обновления

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

На почту  Скачать

Распечатать  Поделиться

Агентство **Бриллиант ТО 2**  **Член ТИД**

Агент **Светлана Кучина**

ПОЗВОНИТЬ

ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

ПЕРЕЗВОНИТЕ МНЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ



УПН - Купить - Аренда - Агентства - Риэлторы - Мероприятия - Проверь риэлтора - Учебный центр -

+7 (343) 367-67-60

Сердце

Профиль

Главная > Продажа > Квартиры > Вторичка > Трехкомнатные > Район Центр > Экономичная квартира, 51 м², код объекта 606038006

ПРОДАЖА 3-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, 51 м², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 21/А

продажа  Екатеринбург, Центр, ул. Красноармейская, 21/а

Позвонили: 29.09.2025 49-715

 Добавить в избранное

 Написать заметку

 Пожаловаться





Екатеринбург, Центр, ул. Красноармейская, 21/а

6 800 000 ₽ 133 333 ₽/м²

Подписаться на обновления

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

На почту  Скачать

Распечатать  Поделиться

Агентство **Новосил на Крауля 4**  **Член ТИД**

Агент **Дмитрий Юшарис**

ПОЗВОНИТЬ

ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

ПЕРЕЗВОНИТЕ МНЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ООО «Консалтинг и оценка»

61

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

NI Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал ▾ Еще ▾

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



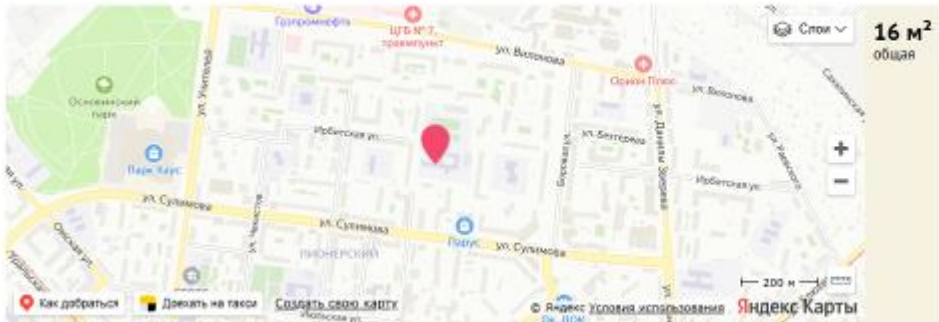
В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам капитальный гараж, Садовая, 18
2 июля · Обн. сегодня · 135 (+1)

950 000 Р
56 886 Р/м²

16 м²
общая

Агентство недвижимости
Метражи
94 объявления
Татьяна Сергеевна
+7 982 688-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться



ул. Садовая - мкр-н Пионерский - Кировский район - Екатеринбург

NI Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал ▾ Еще ▾

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам капитальный гараж
16 янв · Обн. 17 мар · 183

420 000 Р
23 333 Р/м²



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



Нет фото

Продам капитальный гараж, Волховская, 22

7 апр Обн. 14 апр 18

450 000 ₽

22 500 ₽/м²

Нет фото

Продам капитальный гараж, Камчатская, 49

25 июля Обн. 26 дек 177

749 000 ₽

45 295 ₽/м²



Контакты скрыты, объявление находится в архиве

ул. Камчатская · мкр-н Пионерский · Кировский район · Екатеринбург

Параметры

Общая площадь 17,5 м²

продаем ГАРАЖ

Кировский район, ул. Камчатская 14

Стены ж/б плиты, металлические двери.

В гараже погреб + дворовая яма

Проведено заземление с установленным счетчиком 220В

ЗВОНИТЕ

ID объекта в нашей базе: 138

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

NI+ Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал ▾ Еще ▾

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам парковочное место, Красный переулок, 1а 1 022 088 ₽
18 мар Обн. 12 авг 19 70 006 ₽/м²



Красный переулок · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург
Динамо 6 мин Уральская 9 мин

14 м²
общая

Агентство недвижимости
Дом на ладоши
3 объявления
Внешний пользователь
+7 989 305-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться

NI+ Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал ▾ Еще ▾

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам парковочное место, Хохрякова, 43 1 000 000 ₽
7 июля Обн. 8 июля 26 55 556 ₽/м²



ул. Хохрякова · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург
Геологическая 8 мин Площадь 1905 года 8 мин

18 м²
общая

Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 912 205-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться

Параметры
Общая площадь 18 м²

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Журнал](#)
[Еще](#)

[Личный кабинет](#)
[Добавить объявление](#)

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

Нет фото

Продам парковочное место, Шейнкмана, 73

13 авг 14 окт 21

1 500 000 ₽

83 799 ₽/м²



17 м²
общая

Контакты скрыты, объявление находится в архиве

ул. Шейнкмана · мкр-н Центр · Центр · Екатеринбург
Геологическая 11 мин Площадь 1905 года 14 мин

Параметры

Общая площадь 17,9 м²

Продается машино-место в центре города. Напротив Ленинского ЗАГСа. Место огорожено, есть возможность хранения. Круглосуточная охрана, пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Отлично

Главная · Продажа · Паркинги · Тип: Паркинг · Район: ВИЗ · Паркинг, 18 м², код объекта 34771444

ПРОДАЖА ПАРКИНГА, 18 М², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ПАПАНИНА, 18

Екатеринбург, ВИЗ, ул. Папанина, 18

Размещено: 15.07.2014

[Добавить в избранное](#) [Написать заметку](#) [Пожаловаться](#)



Екатеринбург, ВИЗ, ул. Папанина, 18

700 000 ₽ 38 889 ₽/м²

↓ - 100 000 ₽

Подписаться на обновления

ЗАЛИСЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

На почту Скачать
Распечатать Поделиться

Агентство Ваш выбор

Агент Иван Зверев

АКТИВНЫЙ РЕАКТОР

ПОЗВОНИТЬ

ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

ПЕРЕЗВОНИТЕ МНЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ПАРКИНГ