Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинг и Оценка»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12-25

17 июня 2025 года

«Определение справедливой стоимости объектов недвижимости»

Заказчик:	ЗАО «Управляющая компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Город»
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.

Екатеринбург 2025

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Задание на оценку и основные сведения по оценочной задаче 4
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (исполнителе оценки) 5
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности 6
1.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки (процесс оценки) 6
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 25
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 25
3.2 Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Обзор основных тенденций в сегменте и ценообразующих факторов. 29
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31
4.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки с позиции сравнительного подхода 31
4.2. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки 34
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 47
5.1. Итоговая стоимость объекта оценки 47
5.2. Ограничительные условия и сделанные допущения 48
5.3. Подписи оценщика 48
6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 48
6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. 48
6.2. Перечень нормативных документов и литературы, использованных при оценке данных и источники их получения 49

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. 12-25 от «17» июня 2025 г.

[Об определении рыночной стоимости недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением №12-25 от 09.06.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022г. специалисты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, составляющих часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Город», находящегося под управлением ЗАО «Управляющая компания».

Дата проведения оценки – 16.06.2025 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Город», 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 раздельно, 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 округленно (для данных объектов НДС не предусмотрен):

47 211 000 (Сорок семь миллионов двести одиннадцать тысяч) рублей.

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость руб.
Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11.	**40,4**	**5 119 000**
Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91.	**57,3**	**7 099 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109	**93,1**	**8 436 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;	**88,6**	**8 315 000**
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8,	**76,4**	**9 265 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.	**96,8**	**8 977 000**
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		**47 211 000**

Готовы работать для Вас и в дальнейшем.

Генеральный директор **С.П. Щербинин**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ООО «Консалтинг и Оценка» в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» и другими нормативными актами России правомочно оказывать услуги по оценке различных видов имущества, работающие в нем специалисты-оценщики выступают в качестве независимых оценщиков 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	– Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11. Кадастровый номер: 66:41:0304006:2716; – Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91. Кадастровый номер: 66:41:0304006:1099; – Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109, кадастровый номер 66:41:0304006:1117; – Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 128, кадастровый номер 66:41:0304006:1136; – Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585; – Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63, кадастровый номер 66:41:0704026:411. Подробное описание представлено в разделе 2 отчета.
Состав объекта оценки	См. выше.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	жилая недвижимость (квартиры) Подробное описание дано в разделе 2 Отчета
Имущественные права на объект оценки	Правообладатель – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Город» на праве общей долевой собственности. Доверительный управляющий: ЗАО «Управляющая компания» ИНН 6659013965 КПП 667001001 ОГРН 1026602948404.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оценка производится исходя из права собственности на объект оценки без ограничений и обременений
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Город», а также совершения сделок с этим имуществом. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, исходя из рыночных предпосылок в типичных условиях. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество.
Дата оценки (дата определения стоимости)	16.06.2025 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 12-25 от 09.06.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 20.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	17.06.2025 г. № 12-25

Дата осмотра	Осмотр произведен 16.06.2025
Срок проведения оценки	Услуги должны быть оказаны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Соглашения
Текущее использование объекта	По назначению
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Текущее использование: квартиры – в качестве жилых помещений.
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	– Копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1). Перечень документов представлен в п.6.1
Ограничения и допущения	– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. – Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации. – Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов. – Дополнительные допущения и ограничения, выявленные при проведении оценки, могут быть изложены в соответствующем разделе Отчета об оценке.
Форма отчета и ограничения на его использование	Отчет передается заказчику в письменной форме (1 экземпляр). Отчет не может использоваться для иных, не указанных в Задании на оценку целей, а также не подлежит распространению и публикации, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (исполнителе оценки)

Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания» – Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Город» ИНН 6659013965. ОГРН 1026602948404, дата присвоения 05.03.2003 г. Место нахождения: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105
Сведения об Исполнителе оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Оценка». ИНН 6670337748, КПП 667001001 ОГРН 1116670012986, дата присвоения 05.05.2011.
Местонахождение Исполнителя оценки и оценщиков	Место нахождения: 620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26. Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru Генеральный директор – Щербинин Сергей Петрович, тел. 8-912-24-96-562
Сведения о специалистах-оценщиках и квалификации рабочей группы Исполнителя, информация о привлекаемых организациях и специалистах.	Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Квалификационные аттестаты по всем направлениям оценочной деятельности, в т.ч. по направлению «Оценка недвижимости» №039338-1 от 19.06.2024; Трудовой договор №1 от 05.05.2011 заключен с ООО «Консалтинг и Оценка». Общий стаж в области оценки с мая 1997г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Щербинин С.П. – член СВОД, номер в реестре №1057 от 24.12.19. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СВОД) расположена по адресу, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	Щербинин С.П. – Договор обязательного страхования ответственности оценщика №Д-56650010-5.0-2-000126-25 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 № 1324 PL 0356 на сумму 5 000 000 рублей. Период страхования с 25.09.2024 по 24.09.2025.
Иные привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты	Иные организации и отраслевые специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

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

1.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки (процесс оценки)

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

Сбор общих данных и их анализ:

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

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

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

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

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

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

Обоснование отказа от затратного подхода.

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

Обоснование отказа от доходного подхода.

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

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

Составление отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Город»:

1) Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11;
2) Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91;
3) Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109
4) Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 128;
5) Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8;
6) Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63;

Правовой статус объекта оценки

Правообладателями оцениваемых объектов недвижимости являются владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Город» на праве общей долевой собственности. Объекты оценки находятся в доверительном управлении ЗАО «Управляющей компании». Для целей данной оценки объект оценки оценивается на праве собственности, без каких-либо ограничений или обременений.

Перечень правоустанавливающих документов представлен в разделе 6.1.

Характеристики объекта оценки

Характеристики объекта оценки представлены в таблицах ниже (2.1 - 2.6) на основании осмотра, фотографий, технической документации, по результатам оценки и сведениях, предоставленных Заказчиком (Приложение №1).

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

Схемы местоположения оцениваемых объектов недвижимости

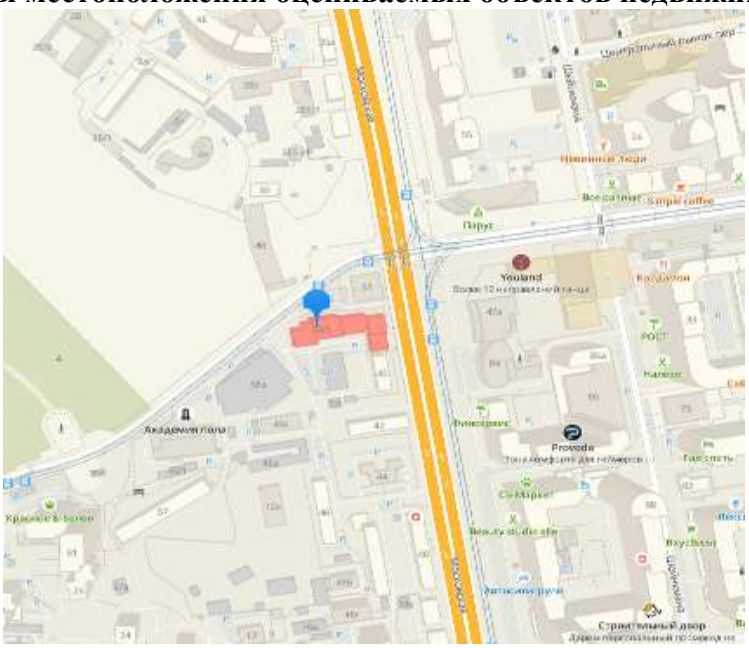


Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. ул. Радищева, д. 53/1

Рисунок 2.2. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38/3

Рис 2.3. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4

Таблица 2.1.

Описание местоположения объекта оценки	
Объект оценки	Однокомнатная квартира, кадастровый номер: 66:41:0304006:2716
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11
Район (административный/территориальный)	Верх-Исетский, мкр-н Юго-Западный
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 40,4 кв. м Жилая – 18 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,70.
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка улучшенного класса, комфортная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4.
Ликвидность объекта	Высокая.
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	27
Физический износ дома, %	20,8
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	100
Количество этажей/этаж	6/4
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	Хорошее

Внешнее благоустройство:	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Нет Нет 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 1-14)

Фото 1-14 Общий вид дома и интерьер объекта по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11.

Таблица 2.2.

Описание местоположения объекта оценки	
Объект оценки	Двухкомнатная квартира, кадастровый номер: 66:41:0304006:1099
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91
Район (административный/территориальный)	
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 57,3 кв. м Жилая – 32,9 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка улучшенного класса
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	2-3 / 3.
Ликвидность объекта	
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	25
Физический износ дома, %	20
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	100

Количество этажей/этаж	6/3
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	
Внешнее благоустройство:	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Нет Нет Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее

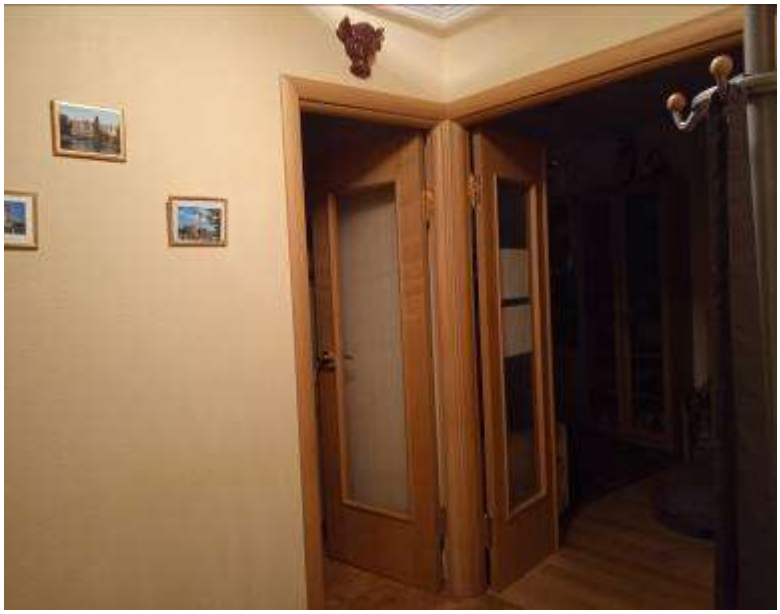


Фото 15-29 Общий вид дома и интерьер объекта по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91

Таблица 2.3

Объект оценки	Трехкомнатная квартира, кадастровый номер 66:41:0304006:1117
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 109
Район (административный/территориальный)	Верх-Исетский, мкр-н Юго-Западный
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 93,1 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка улучшенного 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 / 4.

Ликвидность объекта	Высокая.
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	27
Физический износ дома, %	20,8
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	97
Количество этажей/этаж	17/7-8
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	Хорошее
Внешнее благоустройство:	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Нет Нет 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 30-38).

Фото 30-38 Внутренний интерьер квартиры на ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 109.

Таблица 2.4.

Объект оценки	Трехкомнатная квартира кадастровый номер 66:41:0304006:1136
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 128
Район (административный/территориальный)	Верх-Исетский, мкр-н Юго-Западный
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 88,6 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 / 4.
Ликвидность объекта	Высокая.
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	27
Физический износ дома, %	20,8
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	96
Количество этажей/этаж	17/11-12
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	Хорошее
Внешнее благоустройство:	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Нет Нет 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 39-48).

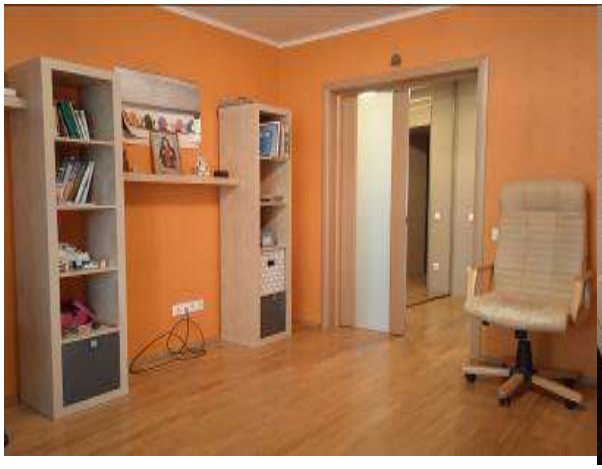


Фото 39-48 Общий вид дома и внутренний интерьер квартиры на ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 128.

Таблица 2.5.

Описание местоположения объекта оценки	
Объект оценки	Однокомнатная квартира, кадастровый номер: 66:41:0603010:1585
Адрес объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корпус 3, кв. 8
Район (административный/территориальный)	Октябрьский, мкр-н Парковый
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 76,4 кв.м. Жилая – 42,8 кв.м.
Балкон (лоджия)	Лоджия, балкон
Высота потолков, м.	2,50.
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Пробивка проема в капитальной стене помещ. 4, 5. Согласовано УЖКХ Октябрьского района г. Екатеринбурга (Служба единого заказчика) от 13/10/2006
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, дня.	144
Ликвидность объекта	Высокая.
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2002г. (по данным Заказчика)
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	22
Физический износ дома, %	22
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	77
Количество этажей/этаж	2/12
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее

Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию
Состояние подъезда	Хорошее
Внешнее благоустройство:	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	ЦПКиО им. Маяковского, Центральная городская больница №1, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	улица Луначарского, улица Белинского
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, маршрутные такси трамвай
Экологическая обстановка	Типичная для центральной части города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Поблизости метро нет
Престижность района	Хорошее
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 49-55).

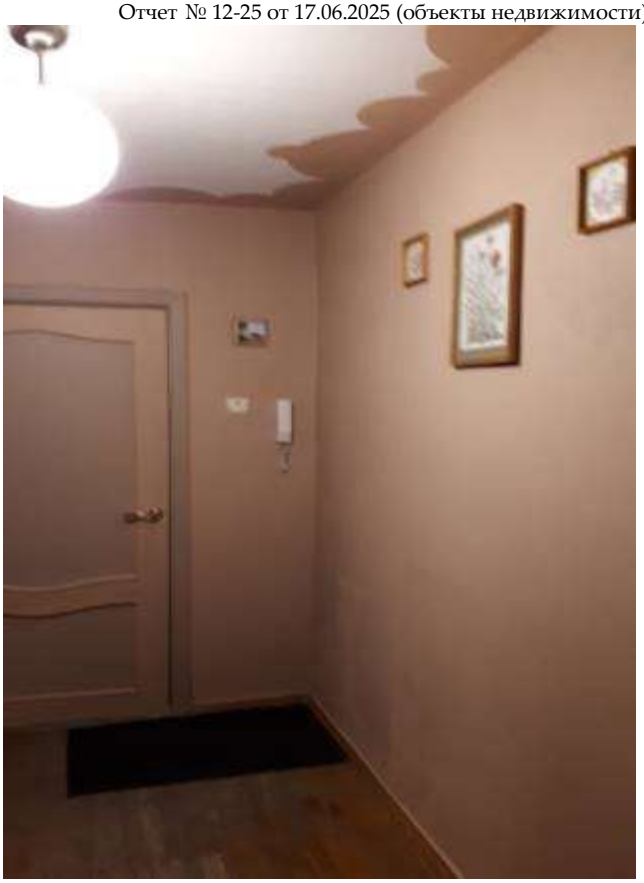


Фото 49-55 Общий вид дома и интерьер объекта на ул. Тверитина, д. 38, корпус 3, кв. 8.

Таблица 2.6.

Объект оценки	Трехкомнатная квартира, кадастровый номер 66:41:0704026:411.
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63
Район (административный/территориальный)	Кировский
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 96,8 кв. м
Балкон (лоджия)	Балкон

Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствуют плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4
Ликвидность объекта	Высокая
Системы инженерного обеспечения:	
Системы отопления	Газовая котельная
Водопровод	Централизованный
Гор. Водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2008 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	15
Физический износ дома, %	15
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	82
Количество этажей/этаж	14/14
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию
Состояние подъезда	Хорошее
Внешнее благоустройство:	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
Объекты промышленной инфраструктуры	Завод модульных конструкций ЗАО Магнум
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Уральский федеральный университет им. Первого президента России Б.Н. Ельцина, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	улица Малышева
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, трамвай, маршрутное такси по ул. Малышева, остановка «Комсомольская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро поблизости 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 56-66)

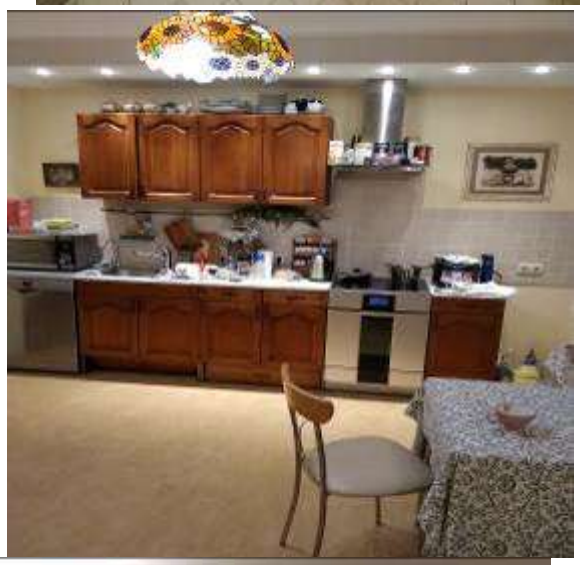


Фото 56 – 66 Общий вид дома и внутренний интерьер квартиры на ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63.

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 анализ наилучшего использования проводить не целесообразно.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г. [1]

Рисунок 3.1 - Темпы роста/падение ВВП[2]

Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике. Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб.

По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.). Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.

По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г).

В непроизводственном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли.

Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г. По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после

[1] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2025_goda.pdf
extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/8a0ffcca3d1021bf5b5cef7b66c610a6/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2024_goda.pdf
[2] https://ru.investing.com/economic-calendar/russian-monthly-gdp-407

роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте.

Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г. Оборот розничной торговли1 в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г. Платные услуги населению2 в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г. Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.3

Совет директоров Банка России 6 июня 2025 года принял решение снизить ключевую ставку на 100 б.п., до 20,00% годовых. Текущее инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться. Притом что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться на цели в дальнейшем.

В апреле 2025 года текущий рост цен с поправкой на сезонность снизился до 6,2% в пересчете на год после в среднем 8,2% в 1к25. Аналогичный показатель базовой инфляции составил 4,4% после в среднем 8,9% в предыдущем квартале. При этом большинство индикаторов устойчивой инфляции находятся в диапазоне 5,5–7,5% в пересчете на год. Оперативные данные в мае указывают на дальнейшее снижение текущего роста цен, но со значимым вкладом со стороны волатильных позиций. Годовая инфляция, по оценке на 2 июня, замедлилась до 9,8%.

В снижении инфляционного давления все больше проявляется влияние жестких денежно-кредитных условий на спрос. В то же время ценовая динамика неоднородна по компонентам. Эффекты жесткой денежно-кредитной политики, в том числе через укрепление рубля, особенно сильно отражаются в снижении роста цен на непродовольственные товары. В продовольственных товарах и услугах инфляционное давление пока остается высоким.

Инфляционные ожидания с апреля менялись разнонаправленно. Ценовые ожидания бизнеса продолжили снижаться. Ожидания участников финансового рынка существенно не изменились. Инфляционные ожидания населения несколько выросли. В целом инфляционные ожидания сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать более устойчивому замедлению инфляции.[4]

Выводы:

- *Темп падения ВВП с начала 2025 года составил 1,9 %.*
- *Инфляция по оценке на апрель 2025 года составила 10,2 %.*

[3] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2025_goda.pdf

[4] https://cbr.ru/press/keypr/

Указанные экономические и политические факторы носят системный характер, влияющий в целом на экономику страны и, в частности на рынок недвижимости. Не были выявлены аналитические данные, которые могли сильнейшим образом повлиять на рынок недвижимости.

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – марте 2025 года [5].

В январе – марте 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 104,9% к уровню января – марта 2024 года. По видам деятельности индексы производства в январе – марте 2025 года к уровню января – марта 2024 года составили: обрабатывающие производства – 108,1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 91,4%, добыча полезных ископаемых – 99%.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 4 раза к уровню января – марта 2024 года, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – в 1,9 раза, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 47,8%, прочих транспортных средств и оборудования – на 41,8%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, – на 40%, химических веществ и химических продуктов – на 19,7%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 15,3%, напитков – на 15,1%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 92,8% к уровню января – марта 2024 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – марте 2025 года составил 1049,5 млрд. рублей, или 112,4% к уровню января – марта 2024 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 880,5 млрд. рублей, или 112,8% к уровню января – марта 2024 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 98 млрд. рублей, или 107,7%, добыча полезных ископаемых – 43 млрд. рублей, или 127,3%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – марте 2025 составил 116,6 млрд. рублей, или 110,2% к уровню января – марта 2024 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – марте 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1052,3 тыс. кв. метров, или 96,7% к уровню января – марта 2024 года

Индивидуальными застройщиками построено 823,7 тыс. кв. метров введенного жилья (78,3% от общего объема введенного жилья), или 107,8% к уровню января – марта 2024 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – марте 2025 года составил 1683,8 млн. тонно-км, или 79,5% к уровню января – марта 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – марте 2025 года перевезено 7,4 млн. тонн грузов, или 86,7% к уровню января – марта 2024 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе –марте 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 415,6 млрд. рублей, или 99,9% к уровню января – марта 2024 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 0,9% в сопоставимых ценах к уровню января – марта 2024 года и составил 190,2 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров – сократился на 0,9% и составил 225,4 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – марте 2025 года сложился в сумме 34,2 млрд. рублей, что составляет 115,7% к уровню января – марта 2024 года в сопоставимых ценах.

[5] https://economy.midural.ru/presscenter/news/5840/

Рынок труда. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 апреля 2025 года составила 7705 человек (на 1 апреля 2024 года – 10 573 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 апреля 2025 года составил 0,36%, что ниже аналогичного показателя на 1 апреля 2024 года (0,51%).

Вывод: По данным Свердловскстата, в январе – марте 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1052,3 тыс. кв. метров, или 96,7% к уровню января – марта 2024 года

Индивидуальными застройщиками построено 823,7 тыс. кв. метров введенного жилья (78,3% от общего объема введенного жилья), или 107,8% к уровню января – марта 2024 года.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Обзор основных тенденций в сегменте и ценообразующих факторов.

Оцениваемые объекты, исходя из местонахождения можно разбить на следующие группы:

1) жилая недвижимость (квартиры) в районе Юго-Западный (1 пояс)
2) жилая недвижимость (квартиры) в районе Парковый микрорайон (1 пояс)
3) жилая недвижимость (квартиры) в районе Втузгородок (1 пояс)

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

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

По методике УПН, г. Екатеринбург разбит на несколько ценовых поясов, состав которых приведен в таблице 3.1.

Таблица 3.1.

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

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

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

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

Оцениваемые квартиры, согласно классификации УПН, имеют сходные характеристики: расположение - 1 ценовой пояс, тип дома - спецпроект.

Обзор рынка жилой недвижимости (квартир).

На 26 мая 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 128 879 руб. В ретроспективе за последнюю неделю цена осталась без изменений. За месяц прирост составил 1,0%. С начала 2025 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 4,4%, а к аналогичному периоду прошлого года рост составил 8,2%. Количество квартир в Базе данных УПН с начала года увеличилось на 1,3% до отметки 1,99 тыс. объектов.

Среди различных территорий отмечаем исключительно положительные корректировки по завершении мая 2025 года. В Центре фиксируем рост средней цены на 6,1% за пять месяцев. Квадратный метр здесь обойдется покупателю по 180 529 руб. Квартиры первого ценового пояса стали дороже на 4,0%. Квадратный метр объектов в районах, приближенных к Центру, стоит 143 379 руб. м в среднем. Текущая рыночная цена для объектов второго пояса составляет 119 909 руб./кв. м, что выше средней цены на этой территории в конце 2024 года на 3,9%. Увеличилась цена и на объекты в районах третьего пояса, на 3,3% за пять месяцев, их стоимость выросла до отметки 99 364 руб./кв. м. Объекты в отдаленных районах четвертого пояса выросли в цене на 4,1%, теперь их покупают по 87 925 руб./кв.[6]

Рис. 3.2. Средняя цена кв. м. в Екатеринбурге[7]

В разрезе различных типов объектов с конца декабря фиксируем как положительные, так и отрицательные корректировки в редких случаях. «Полнометражки» прибавили в цене 2,6%. Купить квартиру в доме «сталинских» времен можно по средней цене 108 246 руб./кв. м. Ценовые показатели на «хрущевки» выросли на 2,8%. В пятиэтажных домах 60-70-х метр стоит 102 793 руб. в среднем. «Брежневки» подорожали на 4,3%: за квартиру в доме «эпохи застоя» покупатель заплатит 102 768 руб./кв. м. Средняя цена квадратного метра в квартирах типа «пентагон» снизилась на 1,6% с начала года. В панельных девятиэтажках 70-80-х годов постройки квартира стоит 101 140 руб./кв. м. «Улучшенки» приросли в цене на 3,0% до отметки 111 954 руб./кв. м. Для «спецпроектов» фиксируем наибольшую положительную корректировку +3,8% с начала года. Сейчас квартиры в современных домах выставляют на рынке по средней цене 149 225 руб./кв. м.

В сегментах квартир различных размеров фиксируем только положительную динамику. Стоимость однокомнатных квартир с начала 2025 года выросла на 6,0%. За квадратный метр в «однушках» продавцы сегодня просят 145 160 руб. «Двушки» прибавили 5,5% в своей стоимости. Ценовой показатель сейчас для них составляет 127 071 руб./кв. м. Стоимость «трешек» увеличилась всего на 1,8%. В конце мая их предлагают по 121 335 руб./кв. м.

[6] https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/5/21177.htm
[7] https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/5/21177.htm

Среднее ценовое значение для квартир с четырьмя и более комнатами выросло на 2,9% до 129 215 руб./кв. м.

С января по май по жилью в пригороде и комнатам отмечаем повышение цен на 2,5% и 1,1% соответственно. Квартиры в пригородных территориях обладают средней ценой 98 334 руб./кв. м. Комнаты выставляют по средней цене 98 438 руб./кв. м. В пригороде наблюдаем рост объема предложения, где количество выставленных на продажу квартир выросло с конца декабря на 3,4% (сейчас выставляется 151 квартира). Комнат на рынке жилья также становится больше: на данном этапе объем увеличился до 160 объектов (+0,6% с января по май). Сроки экспозиции лотов на рынке увеличиваются в сравнении с декабрем 2024 года и теперь составляют 5 месяцев.

Таблица 3.3.

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)[8]

Район	Средняя цена предложения на 26.05.2025, 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	128 879	+0,0	+1,0	–	–
Центр	180 529	+0,6	+0,4	103 265 (+0,8)	287 813 (+2,0)
1-й пояс	143 379	-0,2	+1,0	90 634 (+0,2)	225 250 (+0,1)
2-й пояс	119 909	-0,4	+0,3	82 497 (-0,2)	174 279 (-0,2)
3-й пояс	99 364	+0,4	+0,9	73 780 (+2,1)	138 216 (+2,3)
4-й пояс	87 925	+1,5	-2,1	46 441 (-14,0)	148 723 (-2,2)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					147 дней

** 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.*

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки с позиции сравнительного подхода

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

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.

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу квартирах на вторичном рынке жилья г. Екатеринбург по данным сайтов upn.ru и e1.ru.

Отбор аналогов производился по следующим правилам и алгоритму:

[8] https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/1/21057.htm

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 ценовом поясе и 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 на базе Справочника оценщика недвижимости-2023. Квартиры[9] (далее «Справочник оценщика») 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.

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. Учитывая текущее состояние рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга, на котором наблюдается повышение цен, оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов согласно Справочника оценщика 4,3 %.

Поправка на этажность. Применялась к ценам аналогов, расположенных на крайних этажах. С учетом того, что оцениваемые квартиры расположены на средних этажах, к ценам аналогов, расположенных на крайних этажах, применялась соответствующая повышающая поправка согласно данным из Справочника оценщика.

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

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

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

[9] По данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2023. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74

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 указанного Справочника оценщика (корректировка на общую площадь квартиры):

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

Поправка на 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, согласно которой уровни отделки подразделяются на четыре типа: «премиум», «стандарт», «чистовая отделка», «без отделки».

Оцениваемые объекты имеют современный уровень отделки, соответствующий типу «стандарт» или «премиум». Уровень отделки объектов-аналогов определялся оценщиком по фотографиям объектов, приведенных в объявлениях, а также в ходе консультаций с продавцами объектов.

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

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

В соответствии с представленными обоснованиями поправок, расчеты стоимости объектов оценки представлены в соответствующих таблицах:

1) Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11 – **табл. 4.1**;

2) Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91– **табл. 4.2**;

3) Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109– **табл. 4.3;**

4) Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 128– **табл. 4.4**;

5) Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8– **табл. 4.5**;

6) Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63– **табл. 4.6**;

В результате рыночная стоимость объектов оценки по сравнительному подходу составляет:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11	40,4	5 119 051
Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91	57,3	7 098 749
Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;	93,1	8 435 876
Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;	88,6	8 315 493
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8	76,4	9 264 759
Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.	96,8	8 977 469

4.2. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость объектов оценки на дату проведения оценки составляет округленно (для данных объектов НДС не предусмотрен)
47 211 000 руб.

Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (НДС не предусмотрен), руб.
Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11	40,4	**5 119 000**
Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91	57,3	**7 099 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;	93,1	**8 436 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;	88,6	**8 315 000**
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8	76,4	**9 265 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.	96,8	**8 977 000**
Итого, рыночная стоимость объекта оценки	**-**	**47 211 000**

Таблица 4.1.

Расчет рыночной стоимости однокомнатная квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 11

Показатели	**Оцениваемый объект**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
	г. Екатеринбург	**г. Екатеринбург**	**г. Екатеринбург**	**г. Екатеринбург**	**г. Екатеринбург**
Адрес	**ул. Радищева, д. 53/1, кв. 11**	**ул. Серафимы Дерябиной 30**	**ул. Ленинградская 31**	**ул. Фурманова 127**	**ул. Чкалова 119**
Характеристика объекта	Однокомнатная квартира, общая площадь - 40,4/18/-. Этаж/этажность - 4/6. Тип дома - СП. Материал - кирпич.	Однокомнатная квартира, общая площадь - 38/10/- Этаж/этажность -1/9. Тип дома - УП. Материал - Панель	Однокомнатная квартира, общая площадь - 30/16/6 Этаж/этажность - 2/5. Тип дома - СП Материал - Кирпич	Однокомнатная квартира, общая площадь - 46,6/20,2/13,5 Этаж/этажность - 7/18. Тип дома - СП. Материал - Кирпич	Однокомнатная квартира, общая площадь - 35,3/15/8 Этаж/этажность - 10/12 Тип дома - УП Материал - Панель
	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		Ориентир. Недвижимость (член УПН) ООО "ОРИЕНТИР" +7(912)229-24-84	Новосёл на Бардина (член УПН) Новосёлов Е.А.(ОФИС НОВОСЁЛ НА БАРДИНА) т +7(343)243-57-09	Гранат ЦН (не член УПН) ООО "ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ "ГРАНАТ" т. +7(992)332-00-24	Визит (член УПН) ООО "Агентство недвижимости "ВИЗИТ" т. +7(952)731-32-46
Источник информации		https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20010318-2879.htm	https://old.upn.ru//realty_eburg_flat_sale_info/192021-2954.htm	https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/4251-3131.htm	https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30057240-266.htm
Стоимость (цена), руб.		4 300 000	4 200 000	5 900 000	4 790 000
Площадь общая, кв.м.	40,4	38,0	30,0	46,6	35,3
Стоимость 1 кв.м., руб.		113 158	140 000	126 609	135 694
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	113 158	140 000	126 609	135 694
		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Поправка на торг, %	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	108 292	133 980	121 165	129 859
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	108 292	133 980	121 165	129 859
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный (ул. Радищева-Московская)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)

Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	108 292	133 980	121 165	129 859
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	40,4	38,0	30,0	46,6	35,3
Поправка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		108 292	133 980	121 165	129 859
2) Этаж/этажность	4/6	1/9	2/5	7/18	10/12
Поправка, руб.	-	1,08	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		116 955	133 980	121 165	129 859
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	ПМ (стены -Панель)	ПМ (стены - Кирпич)	ПМ (стены - Кирпич)	ПМ (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	116 955	133 980	121 165	129 859
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.		116 955	133 980	121 165	129 859
Количество внесенных корректировок		2	1	1	1
		0,50	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,14286	0,28571	0,28571	0,28571
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	126 709				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	5 119 051				
С учетом округления	**5 119 000**				

Таблица 4.2

Расчет рыночной стоимости двухкомнатная квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 91

Показатели	**Оцениваемый объект**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
	г. Екатеринбург	**г. Екатеринбург**	**г. Екатеринбург**	**г. Екатеринбург**	**г. Екатеринбург**
Адрес	**ул. Радищева, д. 53/1, кв. 91**	ул. Репина 14	ул. Серафимы Дерябиной 30	ул. Волгоградская 41	ул. Московская 216
Характеристика объекта	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 57,3 Этаж/этажность - 3/6 Тип планировки - СП Санузел - раздельный. Материал - кирпич	Двухкомнатная квартир, общая площадь - 41/28/7 Этаж/этажность - 3/4. Тип дома - УП. Материал - Кирпич	Двухкомнатная квартир, общая площадь - 53/33/9 Этаж/этажность - 7/9. Тип дома - УП Материал - кирпич	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 57. Этаж/этажность - 7/9. Тип планировки - СП Материал - панель	Двухкомнатная квартир, общая площадь - 48,2/30/7,2 Этаж/этажность - 15/16 Тип дома - УП Материал - Панель
	Премиум	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		ДОМОС ЦН (не член УПН) Лебедев В.С. ("ДОМОС ЦН") +7(922)103-25-02	Свит Хоум т. +7(343)243-57-09	Дом Недвижимости (член УПН) Полозов Е.В.("ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ") т. +7 912 263-10-24	Новосёл на Гагарина (член УПН) ООО Единый многофункциональный центр недвижимости (НОВОСЁЛ НА ГАГАРИНА) т. +7(982)729-03-66
Источник информации		https://old.upn.ru//realty_eburg_flat_sale_info/6508-3050.htm	https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30057540-1054.htm	https://ekaterinburg.n1.ru/view/76815607/	https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/183973-2671.htm
Стоимость (цена), руб.	-	5 400 000	6 620 000	5 640 000	5 180 000
Площадь общая, кв.м.	57,3	41,0	53,0	57	48,2
Стоимость 1 кв.м., руб.	Премиум	131 707	124 906	98 947	107 469
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	131 707	124 906	98 947	107 469
		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Поправка на торг, %	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	126 044	119 535	94 693	102 848
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Обмен	Обмен	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	126 044	119 535	94 693	102 848
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	126 044	119 535	94 693	102 848
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	57,3	41,0	53,0	57,0	48,2
Поправка		0,9700	1,0000	1,0000	0,9700
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		122 263	119 535	94 693	99 762
2) Этаж/этажность	3/6	2/9	7/9	7/9	15/16
Поправка,руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		122 263	119 535	94 693	99 762
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	УП (стены -Кирпич)	ПМ (стены - Кирпич)	ПМ (стены - панель)	ПМ (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	122 263	119 535	94 693	99 762
4) Уровень отделки, общее состояние	Премиум	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка, руб.	-	1,14	1,14	1,14	1,14
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		139 379	136 270	107 950	113 729
Количество внесенных корректировок		3	2	2	3
		0,33	0,50	0,50	0,33
Весовые коэффициенты		0,20000	0,30000	0,30000	0,20000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	123 887				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	7 098 749				
С учетом округления	**7 099 000**				

Таблица 4.3

Расчет рыночной стоимости трехкомнатная квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 109

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	**ул. Радищева, д. 53/1, кв. 109**	ул. Московская 58	ул. Гурзуфская 47	Репина 84	ул. Онуфриева 48
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 93,1 Этаж/этажность - 7-8/17 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 60/38/8 Этаж/этажность - 2/9. Тип планировки - УП Материал - Кирпич.	Трехкомнатная квартира Общая площадь -70/ 48 /7 Этаж/этажность - 2/3. Тип планировки - ПМ Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 63/40/8 Этаж/этажность - 2/10. Тип планировки - БР. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира Общая площадь -58/36/6. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - Пентагон Материал - Панель
	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта
Продавец		Добрые соседи (не член УПН) Мохов С.Н. ("ДОБРЫЕ СОСЕДИ") +7(908)927-50-04	Недвижимость Урала (член УПН) ООО "Недвижимость Урала" +7(912)688-20-42	Удачное (не член УПН) ООО "УДАЧНОЕ" т. +7(922)612-42-64	Новосёл на Технической 63 (член УПН) ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК" т. +7(343)243-57-09
Стоимость (цена), руб.		6 800 000	5 990 000	6 240 000	5 100 000
Площадь общая, кв.м.	93,1	60	70	63	58
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	113 333	85 571	99 048	87 931
Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта
Поправка, руб.	-	1,07	1,00	1,00	1,07
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		113 334	85 571	99 048	94 086
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	113 334	85 571	99 048	94 086
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	108 461	81 892	94 789	90 041
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Обмен
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	108 461	81 892	94 789	90 041
Этаж/этажность	7-8/17	2/9	2/3	2/10	9/9
Поправка,руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,04
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		108 461	81 892	94 789	93 642
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	108 461	81 892	94 789	93 642
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	93,1	60,0	70,0	63,0	58,0
Поправка, %		0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		105 207	79 435	91 945	90 833
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	БР (стены - Панель)	ПН (стены - Кирпич)	БР (стены - Панелб	СП (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	105 207	79 435	91 945	90 833
Количество внесенных корректировок		3	2	2	4
		0,33	0,50	0,50	0,25
Весовые коэффициенты		0,21053	0,31579	0,31579	0,15789
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	90 611				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	8 435 876				
С учетом округления	**8 436 000**				

Таблица 4.4

Расчет рыночной стоимости трехкомнатная квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 128

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	**ул. Радищева, д. 53/1, кв. 128**	ул. Московская 58	ул. Гурзуфская 47	Репина 84	ул. Онуфриева 48
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 88,6 Этаж/этажность - 11-12/17 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 60/38/8 Этаж/этажность - 2/9. Тип планировки - УП Материал - Кирпич.	Трехкомнатная квартира Общая площадь -70/ 48 /7 Этаж/этажность - 2/3. Тип планировки - ПМ Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 63/40/8 Этаж/этажность - 2/10. Тип планировки - БР. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира Общая площадь -58/36/6. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - Пентагон Материал - Панель
	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта
Продавец		Добрые соседи (не член УПН) Мохов С.Н. ("ДОБРЫЕ СОСЕДИ") +7(908)927-50-04	Недвижимость Урала (член УПН) ООО "Недвижимость Урала" +7(912)688-20-42	Удачное (не член УПН) ООО "УДАЧНОЕ" т. +7(922)612-42-64	Новосёл на Технической 63 (член УПН) ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК" т. +7(343)243-57-09
Стоимость (цена), руб.		6 800 000	5 990 000	6 240 000	5 100 000
Площадь общая, кв.м.	88,6	60	70	63	58
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	113 333	85 571	99 048	87 931
Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта
Поправка, руб.	-	1,07	1,00	1,00	1,07
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		121 267	85 571	99 048	94 086
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	121 267	85 571	99 048	94 086
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	116 052	81 892	94 789	90 041
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Обмен
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	116 052	81 892	94 789	90 041
Этаж/этажность	11-12/17	2/9	2/3	7/9	9/9
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,04
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		116 052	81 892	94 789	93 642
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	116 052	81 892	94 789	93 642
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	88,6	60,0	70,0	63,0	58,0
Поправка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		116 052	81 892	94 789	93 642
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	БР (стены - Панель)	ПН (стены - Кирпич)	БР (стены - Панель	СП (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	116 052	81 892	94 789	93 642
Количество внесенных корректировок		2	1	1	3
		0,50	1,00	1,00	0,33
Весовые коэффициенты		0,17647	0,35294	0,35294	0,11765
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	93 854				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	8 315 493				
С учетом округления	**8 315 000**				

Таблица 4.5.

Расчет стоимости Трехкомнатная квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38/3, кв. 8

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	**ул. Тверитина, 38/3, кв. 8**	**Екатеринбург, Парковый, Декабристов 5**	**Екатеринбург, Парковый, Большакова 20**	**Екатеринбург, Парковый, Большакова 16**	**Екатеринбург, Парковый, Тверитина 11**
Характеристика объекта:	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 76,4 / 42,8 / 10. Этаж/этажность - 2/12. Тип планировки - СП. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 58 /46/6 Этаж/этажность - 2/5. Тип планировки - ПН. Материал - панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 57,4 /37/8,7. Этаж/этажность - 7/9. Тип планировки - ПН. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 57,5 / 38,3 / 10. Этаж/этажность -2/9. Тип планировки - Пентагон Материал - панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 58 /36/12-. Этаж/этажность -4/9. Тип планировки - ПН Материал - Панель
	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Продавец		Новосёл в Первоуральске (член УПН) ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ПЕРВОУРАЛЬСК-СИТИ" (НОВОСЁЛ В ПЕРВОУРАЛЬСКЕ) т. +7(953)606-44-77	Ориентир.Недвижимость (член УПН) ООО "ОРИЕНТИР" т. +7(908)902-76-76	Самолет Плюс ЕКБ (член УПН) Лобудова Е.Ю. ("Самолет Плюс ЕКБ") т. +79090181717	Собственник +7 912 653-38-21
Источник информации		https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/189424-2507.htm	https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20010118-2879.htm	https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/106524335-2435.htm	https://ekaterinburg.n1.ru/view/114170458/
Стоимость (цена), руб.		5 700 000	6 450 000	6 500 000	8 200 000
Площадь общая, кв.м.	76,4	58	57,4	57,5	58
Стоимость 1 кв.м., руб.		98 276	112 369	113 043	141 379
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	98 276	112 369	113 043	141 379
		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Поправка на торг, %	-	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	102 502	117 201	117 904	147 459
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	102 502	117 201	117 904	147 459
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн.	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый	г. Екатеринбург, мкрн. Парко-	г. Екатеринбург, мкрн. Парко-

	Парковый			вый	вый
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	102 502	117 201	117 904	147 459
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	76,4	58,0	57,4	57,5	58,0
Поправка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		102 502	117 201	117 904	147 459
2) Этаж/этажность	2/12	2/5	7/9	2/9	4/9
Поправка,руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		102 502	117 201	117 904	147 459
3) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	ПН (стены - панель)	ПН (стены - панель)	ПН (стены - панель)	ПН (стены - панель)
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		102 502	117 201	117 904	147 459
Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		102 502	117 201	117 904	147 459
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
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	121 266				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	9 264 759				
С учетом округления	**9 265 000**				

Таблица 4.6.

Расчет стоимости Трехкомнатная квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63

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. 63**	Мира 31	Мира 31	Студенческая 36/1	Студенческая 4
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 96,8 Этаж/этажность - 14/14 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 58,6 / 36,9 /6,7 Этаж/этажность - 1/9. Тип планировки - СП Материал - Панель	Трехкомнатная квартира Общая площадь -58 / 37 /8. Этаж/этажность - 1/9. Тип планировки - СП. . Материал - Панель	Трехкомнатная квартира Общая площадь -59/ 55 / 0 Этаж/этажность - 1/5. Тип планировки - СП. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь -77,4/60/ 8. Этаж/этажность - 1/3. Тип планировки - ПМ. Материал - Кирпич
	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Требуется косметический емонт
Продавец		Линк (не член УПН) ООО КОМПАНИЯ "ЛИНК" +7(922)130-69-63	ЕКАТЕРИНБУРГСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ (ЕСН) (член УПН) ООО "ЕКАТЕРИНБУРГСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ" +7(922)150-10-50	Новосёл на Технической 63 (член УПН) ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК" т. +7(343)243-57-09	МФЦ НЕДВИЖИМОСТЬ -1 (член УПН) ООО "Урал-Эстэйт" (МФЦН-1) т. +7922159447
Стоимость (цена), руб.		5650 000	5799 000	5800 000	5990 000
Площадь общая, кв.м.	96,8	58,6	58	59	77,4
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	96 416	99 983	98 305	77 390
Уровень отделки, общее состояние	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Требуется косметический емонт
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,07
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		96 416	99 983	98 305	82 807
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.25	июн.25	июн.25	июн.25
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	96 416	99 983	98 305	82 807
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,3%	-4,3%	-4,3%	-4,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	92 270	95 684	94 078	79 247
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	92 270	95 684	94 078	79 247
Этаж/этажность	14/14	1/9	1/9	1/5	1/3
Поправка,руб.	-	1,05	1,05	1,05	1,05
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		96 884	100 468	98 782	83 209
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузго-родок	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.	-	96 884	100 468	98 782	83 209
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	96,8	58,6	58,0	59,0	77,4
Поправка, %		0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		93 977	97 454	95 818	80 713
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	СП (стены - Панель)	СП (стены - Панель)	СП (стены - Кирпич)	СП (стены - Кирпич)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	93 977	97 454	95 818	80 713
Количество внесенных корректировок		3	3	3	4
		0,33	0,33	0,33	0,25
Весовые коэффициенты		0,26667	0,26667	0,26667	0,20000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	92 742				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	8 977 469				
С учетом округления	8 977 000				

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. Итоговая стоимость объекта оценки

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости:

1) Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11;
2) Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91;
3) Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109;
4) Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 128;
5) Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8;
6) Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63;

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 стоимость объектов оценки на дату оценки составляет (округленно, для данных объектов НДС не предусмотрен):

47 211 000 (Сорок семь миллионов двести одиннадцать тысяч) рублей.

В том числе по объектам:

Наименование объекта	**Общая площадь, кв. м**	**Рыночная стоимость руб.**
Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11	**40,4**	**5 119 000**
Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91	**57,3**	**7 099 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;	**93,1**	**8 436 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;	**88,6**	**8 315 000**
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8	**76,4**	**9 265 000**
Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.	**96,8**	**8 977 000**
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		**47 211 000**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

5.2. Ограничительные условия и сделанные допущения

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

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

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.3. Подписи оценщика

Оценщик _____ Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-81086860 от 31.05.2022 г. (на квартиру по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128).
2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-81080001 от 01.06.2022 г. (на квартиру по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109).

3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-81077809 от 30.05.2022 г. (на квартиру по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.)
4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130785693
5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130785693
6) Свидетельство о государственной регистрации права 66АЖ№418546 от 25.04.2014;
7) Техническая информации БТИ по объекту недвижимости №140281 от 17.10.2006.

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

6.2. Перечень нормативных документов и литературы, использованных при оценке данных и источники их получения

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

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

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные федеральные стандарты оценки:

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»
10. Справочник оценщика недвижимости - 2023. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2023 жилая недвижимость. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74
11. Данные глобальной сети Internet (www.upn.ru и др.).

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

Копии правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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 27.05.2022, поступившего на рассмотрение 27.05.2022, 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: 6

31.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81086860	
Кадастровый номер:	66:41:0304006:1136

Номер кадастрового квартала:	66:41:0304006
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 128
Площадь, м2:	88.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 11, Этаж № 12
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	5967203.355
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0304006:110
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения об отнесении жилого помещения к передаваемому году жилых помещений социализированного 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

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: 6

31.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81086860	
Кадастровый номер:	66:41:0304006:1136

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимость "Город", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66:41:0304006:1136-66/199/2022-3 03.02.2022 14:37:41
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:	03.02.2022 14:37:41
	номер государственной регистрации:	66:41:0304006:1136-66/199/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.02.2022 по 19.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362, выдан 15.11.2007 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362-1, выдан 04.12.2008 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362-2, выдан 20.10.2009

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

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 27.05.2022, поступившего на рассмотрение 27.05.2022, 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: 6

01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-81080001	
Кадастровый номер:	66:41:0304006:1117

Номер кадастрового квартала:	66:41:0304006
Дата присвоения кадастрового номера:	20.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 109
Площадь, м2:	93.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7, Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	6216991.5984
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0304006:110
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

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: 6

01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-81080001	
Кадастровый номер:	66:41:0304006:1117

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимость "Город", данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66:41:0304006:1117-66/199/2022-3 03.02.2022 09:40:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости 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:	03.02.2022 09:40:02
	номер государственной регистрации:	66:41:0304006:1117-66/199/2022-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.02.2022 по 19.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынком, № 1082-75409362-1, выдан 04.12.2008 Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынком, № 1082-75409362-2, выдан 20.10.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынком, № 1082-75409362, выдан 15.11.2007

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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 27.05.2022, поступившего на рассмотрение 27.05.2022, 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

30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81077809	
Кадастровый номер:	66:41:0704026:411

Номер кадастрового квартала:	66:41:0704026
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 36399; Условный номер 66-66-01/509/2008-415 Управление Росреестра по Свердловской области
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63
Площадь, м2:	96.8
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-мест:	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	6265977.26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704026:40
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения об отнесении жилого помещения к 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, действующая) 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
	М.П.	

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

30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81077809	
Кадастровый номер:	66:41:0704026:411

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимость "Город", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66:41:0704026:411-66/199/2022-2 03.02.2022 09:34:37
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:	03.02.2022 09:34:37
	номер государственной регистрации:	66:41:0704026:411-66/199/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.02.2022 по 19.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602946404
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362-1, выдан 04.12.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362-2, выдан 20.10.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362, выдан 15.11.2007

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

(Росреестр)

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 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение
или объект недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

04.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130793693	
Кадастровый номер:	66:41:0304006:2716

Номер кадастрового квартала:	66:41:0304006
Дата присвоения кадастрового номера:	14.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3400/1-68-16-1969 ЕМУП "Центр технической инвентаризации"
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 33, корп. 1, кв. 11
Площадь, м2:	414
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер(а) этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3218264,222
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в составе которых расположен объект недвижимости:	66:41:0304006:369
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в том числе наименование вида специального использования или иного дома специального назначения:	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, действующая(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ", 6659013965

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
или объект недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

04.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130793693	
Кадастровый номер:	66:41:0304006:2716

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", ИНН/ОГРН 6659013965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:41:0304006:2716-66/001/2019-1 10.07.2019 14:25:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о мерах защиты в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Принадлежность к сведениям о наличии поступившего, но не рассмотренного заявления о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted]	

Раздел 5 Лист 3

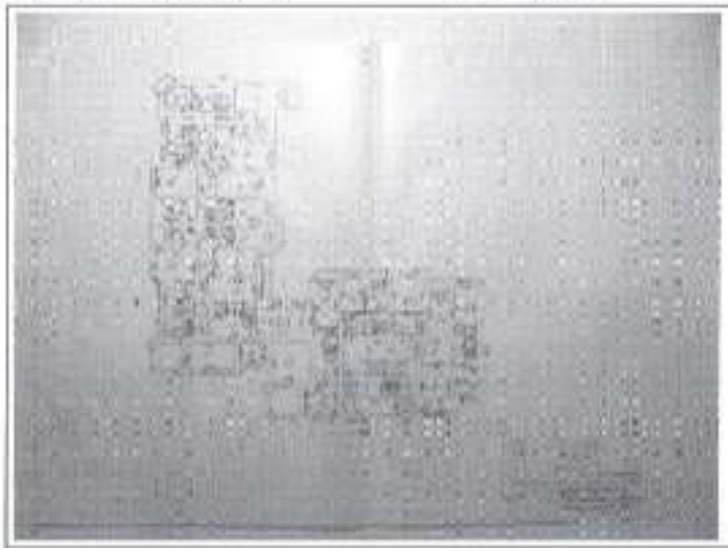
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (на листе этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4

04.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130785693

Кадастровый номер: 66:41:0904006:2716	Номер этажа (этаж(ей)): 4



Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4

04.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130785693

Кадастровый номер: 66:41:0904006:2716	Номер этажа (этаж(ей)): 4

Масштаб 1:

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ГБУ СО
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Кировском районе г. Екатеринбурга, ул. Хохрякова, 25

Выдан: Росреестр

Дата подготовки: 05.10.2021 10:13:03

Номер сертификата: 2ee97b600f4c2b1f48a31a1b180670a2

Подготовил: Корнеева Юлия Валерьевна

Действителен с: 23.03.2021 03:54:43 по: 23.06.2022 04:04:43

Подпись на:

Документ получен в электронном виде с использованием:

«Программный комплекс приема и выдачи документов ПК ПВД»

«ГБУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бумажном носителе экземпляра электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. N 250»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
это объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

04.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130793693	
Кадастровый номер:	66:41:0304006:2716

Номер кадастрового квартала:	66:41:0304006
Дата присвоения кадастрового номера:	24.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3.000/1.08.10.1969 ПМУП "Бюро технической инвентаризации"
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 33, корп. 1, кв. 11
Площадь, м2:	41,4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-мест:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3216264,6222
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в составе которых расположен объект недвижимости:	66:41:0304006:307
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда, специального коммерческого 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:	Представитель Екатерина Иванова, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ", 6659013965

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
это объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

04.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130793693	
Кадастровый номер:	66:41:0304006:2716

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 1001:1 6659013965
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:41:0304006:2716-66/001/2019-1 10.07.2019 14:25:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о мерах защиты в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Принадлежность к сведениям о наличии поступившего, но не рассмотренного заявления о проведении государственной регистрации прав (переход, прекращение прав), ограничений прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
должность уполномоченного лица	[redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 3

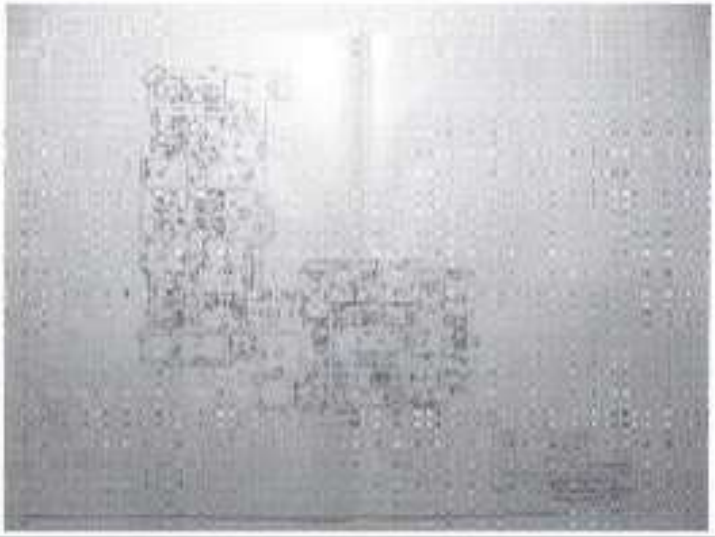
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(План расположения помещения, машино-мест на этаже (части этажа))

Помещение
вида объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

04.10.2021г. № КУВИ-002/2021-33078593

Кадастровый номер: 66:41:0304006:2716	Номер этажа (этаж(ей)): 4



Лист 4

Помещение
вида объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4

04.10.2021г. № КУВИ-002/2021-33078593

Кадастровый номер: 66:41:0304006:2716	Номер этажа (этаж(ей)): 4

Масштаб 1:

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ГБУ СО
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»

РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Кировском районе г. Екатеринбурга, ул. Учителей, 25

Выдан: Росреестр

Дата подготовки: 05.10.2021 10:13:03

№ сертификата: 3e4f1b600f4c2b1f48a11a1b180f3a2

Подготовил: Корнеич Юлия Валерьевна

Действителен с: 23.03.2021 03:54:43 по: 23.06.2022 04:04:43

Подпись на:

Документ получен в электронном виде с использованием:

«Программный комплекс приема и выдачи документов ПК ПВД»

«ГБУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бумажном носителе экземпляра электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. N 250»

Форма N4-ТИ.

Техническая информация
по объекту недвижимости и план объекта

Действительна в течение трех месяцев

РОССИЯ
Администрация
г. Екатеринбурга

ЕМУП БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Заказ N 140281

" 17 " октября 2006 г.
Екатеринбург, ул.Вайнера, 9а
тел. 376-42-71
www.bti.e-burg.ru

Выдана Реметниковой Т.П.

для предъявления в Управление федеральной

регистрационной службы по Свердловской области

(или в нотариальную контору)

в том, что в жилом доме, здание литер А по инвентарному плану, по адресу

г.Екатеринбург, ул.Творитина, дом 38, кор. 3 (кондоминиум) , расположена

квартира номер 8

и зарегистрирована на праве частной собственности за гражданами:

Собственник(и)	Долевое участие	Наименование и реквизиты документов
Реметникова Наталья Викторовна	единоличная	Регистрация в Учреждении юстиции. Запись регистрации от " 6 " мая 2002 г. N 66-01/01-167/2002-269 Екатеринбург.

В связи с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области Учреждением юстиции, со 2 августа 1999г. предоставляемая БТИ ЕМУП информация о принадлежности объектов недвижимости не является исчерпывающей

Наличие ареста, запрещения, обременения, сервитута : нет

Объект поставлен на технический учет в БТИ ЕМУП
Инвентарный номер объекта 0\31091\А \21\8\0008-5

Техническая характеристика жилого объекта
(по данным обследования на " 12 " сентября 2006 г., инвентарное дело N 31091)

Здание		Экспликация жилого объекта				
Этажность	12	этаж	N по плану	наименование помещения	площадь (кв.м)	в том числе жилая	вспомогат
Материал стен - кирпич							
Квартира номер 8		2	1	Жилая комната	16.60	16.60	
Этаж	2	2	2	Жилая комната	14.10	14.10	
Площадь	76.40 кв.м	2	3	Жилая комната	12.10	12.10	
Жилая площадь	42.80 кв.м	2	4	Кухня	10.80		10.80
Кол-во жилых комнат	3	2	5	Коридор	18.70		18.70
		2	6	Ванная	3.00		3.00
		2	7	Туалет	1.10		1.10
		2	8	Лоджия			
		2	9	Балкон			
				Итого	76.40	42.80	33.60

Примечание : Пробивка проема в капитальной стене помещ. 4,5. Согласовано УЖХ Октябрьского района г.Екатеринбурга (Служба единого заказчика) от 13/10/2006 .

Исполнитель
Ковтун Г.А.

Директор Бюро технической инвентаризации (подпись)

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

Аналоги объекта оценки - однокомнатной квартиры по адресу ул. Радищева, д. 53/1, кв. 11

сть Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 1 комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Серафимы Дерябиной 30, 4.300.000 руб., Ориентир.Недвижимость

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Серафимы Дерябиной 30 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухни):	38 / 18 / - кв. м
Дом	Улучш. планировка
Год постройки:	1991
Материал стен:	Панель
Этаж:	1 / 9
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	4.300.000 руб.

Продаю просторную однокомнатную квартиру на высоком первом этаже. Мало населенный первый этаж, дом расположен в отличной локации, двор тихий, безопасный.Развитая инфраструктура: в пяти минутах ходьбы остановки общественного транспорта, возможность ехать в любую точку города, рядом аптеки, супермаркеты, школа, садики, ТЦ Радуга.Просмотры по договоренности, рассмотрим все ваши предложения.Звоните, с удовольствием отвечу на все Ваши вопросы

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Ориентир.Недвижимость (член УПН) ООО "ОРИЕНТИР"
Время работы:	пн-пт.: с 10.00-21.00, сб-вс.: с 11.00 до 18.00
Телефон агента:	+7(912)229-34-84
Телефон агентства:	3432860914
WWW:	http://orientir.pro
EMail:	office@orientir.pro

Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

1 комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Ленинградская 31, 4.200.000 руб., Новосёл на Бардина

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Ленинградская 31 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	1
Изолированных комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухни):	30 / 16 / 6 кв. м
Дом	Брежневка
Год постройки:	1973
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	2 / 5
Ремонт:	Требуется
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	4.200.000 руб. Отправить заявку на кредит

Объект № 192021. Предлагаем вашему вниманию светлую комфортную однокомнатную квартиру общей площадью 30 кв.м. в одном из самых востребованных районов города с развитой инфраструктурой.
В доме были заменены трубы, в том числе канализационные, в данный момент идет замена электрики и обновляется фасад здания, входные группы и подъезды.
Дом уникальный в свой застройке :выполнен полностью из кирпича. Таких домов на районе нет, и квартиры продаются очень редко! В пешей доступности расположены магазины, школы, детские сады и торговый центр Радуга Парк.
Преимуществом данной квартиры является низкая коммуналка и хорошие соседи.
Звоните и записывайтесь на просмотр! ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Новосёл на Бардина (член УПН) Новосёлов Е.А.(ОФИС НОВОСЁЛ НА БАРДИНА)
Время работы:	Будни с 10.00 до 20.00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	+7(343)243-57-09

а > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 1 комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Фурманова 127, 6.200.000 руб., Гранат ЦН

Объект размещается только на сайте old.UPN.RU !

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Фурманова 127 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	1
Изолированных комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухни):	46.6 / 20.2 / 13.5 кв. м
Дом	Спец. планировка
Год постройки:	2006
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	7 / 18
Балкон:	Лоджия
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-
Ремонт:	Косметический
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	нет
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	6.200.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продается квартира – ваш личный островок комфорта!
Эта квартира , где сбываются мечты! Просторные комнаты, продуманная планировка
и идеальное расположение позволят вам наслаждаться каждым моментом жизни.
Светлая и просторная: идеальна для семьи или тех, кто ценит пространство.
Отличный район: развитая инфраструктура, парки рядом, школы и детские сады в шаговой доступности.
Современный ремонт: ничего переделывать не придется – въезжай и живи!
Транспортная доступность: рядом все виды транспорта, быстро доберешься до любой точки города.

> Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 1 комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Чкалова 119, 4.790.000 руб., Визит

тва

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Чкалова 119 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	1
Изолированных комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухни):	35.3 / 15 / 8 кв. м
Дом	Улучш. планировка
Год постройки:	1977
Материал стен:	Панель
Этаж:	10 / 12
Балкон:	Лоджия
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Есть
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	4.790.000 руб.

Продается однокомнатная квартира улучшенной планировки в Юго-Западном микрорайоне, в отличном состоянии, с мебелью и техникой. Дом построен в 1977 году, административный район Ленинский. Квартира расположена на десятом этаже двенадцатиэтажного панельного дома улучшенной планировки. Окна квартиры выходят на восточную сторону – в тихий уютный двор и на детский сад.
Общая площадь квартиры составляет 35,3 кв.м., плюс девятиметровая застекленная лоджия на два окна. Жилая комната площадью 15 кв.м. и 4-метровая гардеробная комната, которую можно оборудовать под кабинет или небольшую детскую. В 8-метровой кухне покупателю остается в подарок кухонный гарнитур с варочной поверхностью, встроенной духовкой, холодильником и стиральной машиной. Все уже включено в стоимость квартиры – заезжай и живи. В квартире установлены пластиковые стеклопакеты, на полу ламинат, межкомнатные двери заменены. По всей квартире установлены натяжные потолки с встроенным освещением. Санузел в кафеле, сантехника в отличном состоянии. На входе в квартиру установлены сейф-двери. Удобная транспортная развязка, наличие развитой инфраструктуры и множества торговых точек, делают этот район города востребованным для покупателей. Дом расположен в тихом уютном дворе и не имеет рядом активной проезжей части. Рядом с домом расположены два детских сада.

Аналоги объекта оценки - двухкомнатной квартиры по адресу ул. Радищева, д. 53/1, кв. 91

Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Репина 14, 5.400.000 руб., ДОМОС ЦН

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Репина 14 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухни):	41 / 28 / 7 кв. м
Дом	Полнометражка
Год постройки:	1960
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	3 / 4
Балкон:	Балкон
Ремонт:	Требуется
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Невозможна
Цена:	5.400.000 руб.

ID объекта в нашей базе: 6598

Продан квартиру привлекательную как для инвестиций, так и для проживания. Если квартиру привести в порядок ее можно выгодно сдавать или проживать. В шаговой доступности от центра города, рядом со всеми остановками транспорта и всей необходимой инфраструктурой. Квартира по метражу небольшая, но высокие потолки 3,20 наполняют ее воздухом и светом. При желании можно сделать современную перепланировку. Сейчас в квартире две отдельные комнаты, из одной выход на балкон, кухня, совмещенный сан узел. В подъезде сделан пока частичный ремонт. Двор закрытый. Документы для продажи готовы. Один собственник, быстрый выход на сделку. Ипотека возможна.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	ДОМОС ЦН (не член УПН) Лебедев В.С. ("ДОМОС ЦН")
Время работы:	10.00-18.00

бурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Серафимы Дерябиной 30, 6.620.000 руб., Глобус

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Серафимы Дерябиной 30 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухни):	53 / 33 / 9 кв. м
Дом	Улучш. планировка
Год постройки:	1991
Материал стен:	Панель
Этаж:	7 / 9
Балкон:	Балкон
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Обмен
Цена:	6.620.000 руб.

Продается отличная двухкомнатная квартира, 7/9 эт., развитая инфраструктура , остановки общественного транспорта, рядом школа, садик, поликлиника, а также магазины и ТЦ Радуга.
Документы готовы.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Глобус (не член УПН) Саперов А.Н. ("ГЛОБУС")
Время работы:	09.00-18,00
Телефон агентства:	3433624269,9126377123,9126491061
EMail:	main@globus-ekb.com

Продажа · Аренда · Новостройки · Журнал · Еще · Личный кабинет · Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Квартиры · Вторичное жильё · Двухкомнатные квартиры

Нет фото

Продам 2-к, Волгоградская, 41

8 июня 2023 · Обн. 26 июня 2023 · 207

Чистая продажа

5 640 000 ₽

97 917 ₽/м²

от 43 094 ₽/мес в ипотеку

57 м² общая
20 м² жилая
7 из 9 этаж
1973 год сдачи

Контакты скрыты, объявление находится в архиве

ул. Волгоградская · мкр-н Юго-Западный · Ленинский район · Екатеринбург

Квартира	
Общая площадь	57,6 м²
Жилая площадь	20 м²

Дом - Волгоградская, 41	
Год постройки	1973 г.
Этаж	7 из 9
Материал дома	панель

Все квартиры в этом доме

ринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Московская 216, 5.180.000 руб., Новосёл на Гагарина

сайте агентства

Записаться на просмотр · Предложить свою цену

Распечатать · Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Московская 216 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухни):	48.2 / 30 / 7.2 кв. м
Дом:	Улучш. планировка
Год постройки:	1987
Материал стен:	Панель
Этаж:	15 / 16
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Требуется
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Обмен
Ипотека:	Возможна
Цена:	5.180.000 руб. Отправить заявку на кредит

Объект № 183973. Продается просторная 2-комнатная квартира с шикарным панорамным видом из окна, комнаты изолированные, санузел раздельный. Очень удобное расположение, развитая инфраструктура района, большое количество детских садов в шаговой доступности, несколько школ, гимназия, три торговых центра: Кит, Пароход, Гранат, продуктовые магазины и множество видов общественного транспорта - на пересечении Юго-Западного района и Автовокзала. 15 минут до центра, удобный выезд на Объездную дорогу, откуда можете добраться быстро до любой точки.
Квартира готова для воплощения любых ваших дизайнерских решений.
Квартира освобождена, никто не прописан, ключи на сделке! Звоните, приходите на просмотр, Вам обязательно понравится! ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

Контактная информация

Аналоги объекта оценки - трехкомнатной квартиры по адресу ул. Радищева, д. 53/1, кв. 109, 128

урга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Московская 58, 6.800.000 руб., Добрые соседи

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Московская 58 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	60 / 38 / 9 кв. м
Дом	Улучш. планировка
Год постройки:	1983
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	2 / 9
Балкон:	Балкон и лоджия
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Требуется
Перепланировка:	не согласована
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	6.800.000 руб. Отправить заявку на кредит

3-х комнатная квартира с лоджией и большим балконом над входом в подъезд (идеально подходит для хозяев с собачками и любителей цветников), до проспекта Ленина 15 минут пешком, дом кирпичный 1983 года постройки, стены очень толстые, окна на разные стороны, раздельный санузел, нужно делать полный ремонт, 60 кв. метров, 2/9 этаж, объединили кухню с комнатой (при ремонте можно поставить стенку как было), на кухне газ, чистый подъезд. Рядом садики и школы, въезд во двор через шлагбаум. В собственности с 2003 года, 1 взрослый собственник, покупалась не в кредит (за наличные, за доллары...))). Чистая продажа, освобождена, обременений нет, под ипотеку подходит, обмен не предлагать – только деньги.

	Контактная информация
Агентство недвижимости:	Добрые соседи (не член УПН) Мохов С.Н. ("ДОБРЫЕ СОСЕДИ")
Время работы:	с 10.00 до 19.00
Телефон агента:	+79082927-50-04

еринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Гурзуфская 47, 5.990.000 руб., Недвижимость Урала

Объект размещается только на сайте old.UPN.RU !

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Гурзуфская 47 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	70 / 48 / 7 кв. м
Дом	Полнометражка
Год постройки:	1959
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	2 / 3
Балкон:	2 балкона
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-
Ремонт:	Требуется
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	нет
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	5.990.000 руб.

Продаем 3х квартиру, в полнометражном доме, высокие потолки, место для парковки. Квартира с двумя балконами, с видом во двор и на восток, солнечная сторона в двух просторных комнатах и третья рядом с кухней и при желании можно увеличить кухонную зону. 2 взрослых собственника и быстрый выход на сделку.

	Контактная информация
Агентство недвижимости:	Недвижимость Урала (член УПН) ООО "Недвижимость Урала"
Время работы:	с 9.00 до 20.00

Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Репина 84, 6.240.000 руб., Удачное

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Репина 84 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	63 / 40 / 8 кв. м
Дом	Улучш. планировка
Год постройки:	1993
Материал стен:	Панель
Этаж:	2 / 10
Балкон:	Лоджия
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Требуется
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	дерево
Мебель:	Есть
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	6.240.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продаётся трехкомнатная квартира в доме улучшенной планировки, 1994 года постройки, в шаговой доступности от Радуга Парка.
На кухне пластиковый стеклопакет, в гостиной деревянный стеклопакет. Установлены счетчики на воду. В доме проводилась замена труб по стояку.
Поменян лифт.
Дом расположен во дворе, поэтому здесь меньше шума и суеты, двор оборудован детскими и спортивными площадками, окна расположены на разные стороны: восток и запад.
В этом районе очень развитая инфраструктура: школы, детские сады, магазины и отличная транспортная развязка.
Один собственник, обременений нет, более 25 лет принадлежит одной семье. Никто не прописан. Юридически идеальный объект.
Просмотр в удобное для вас время.

теринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Онуфриева 48, 5.100.000 руб., Новосёл на Технической 63

на сайте агентства

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Юго-Западный, Онуфриева 48 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	58 / 36 / 6 кв. м
Дом	Пентагон
Год постройки:	1976
Материал стен:	Панель
Этаж:	9 / 9
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Требуется
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	5.100.000 руб. Отправить заявку на кредит

Объект № 186588. Светлая квартира с изолированными комнатами на разные стороны. Квартира требует капитального ремонта. Установлено 2 пластиковых окна в остеклен балкон. Поменяны стояки.
В шаговой доступности от дома детские сады № 21, № 573, № 595, так же средняя школа №140 и Лицей №159.
Один взрослый собственник, быстрый выход на сделку. Звоните, записывайтесь на просмотр, ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Новосёл на Технической 63 (член УГЧК) ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК"
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00

Аналоги объекта оценки - трехкомнатной квартиры по адресу ул. Тверитина, д. 38/3 кв 8

ринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Парковый, Декабристов 5, 5.700.000 руб., Новосёл в Первоуральске

сайте агентства

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

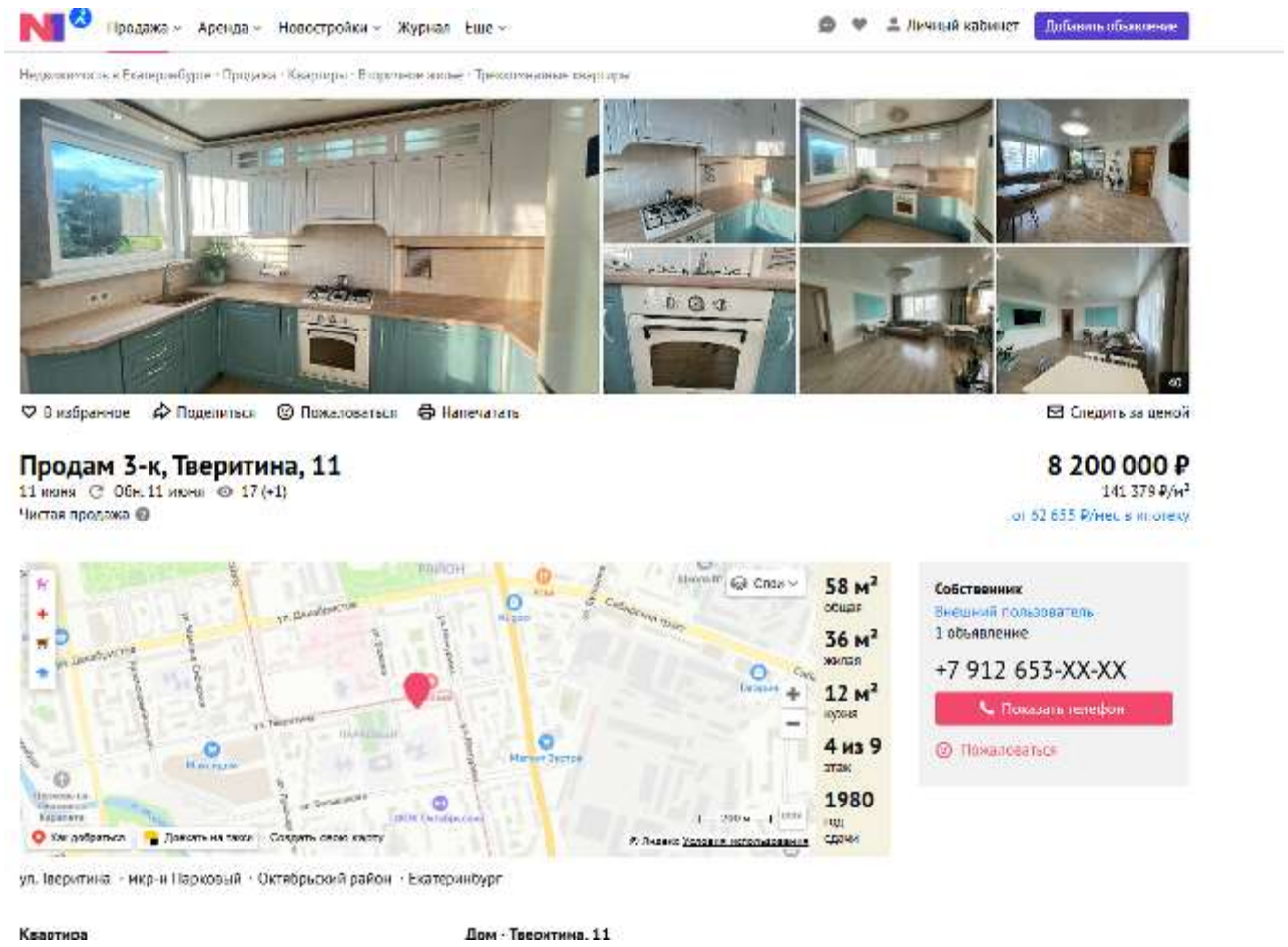
Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Парковый, Декабристов 5 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	58 / 46 / 6 кв. м
Дом	Хрущевка
Год постройки:	1961
Материал стен:	Панель
Этаж:	2 / 5
Балкон:	Балкон
Ремонт:	Требуется
Стеклопакеты:	пластик
Лифты:	нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	5.700.000 руб. Отправить заявку на кредит

Объект № 189424. В продаже трехкомнатная квартира. Требует косметического ремонта, очень теплая. Окна пластиковые с видом на разные стороны, две комнаты смежные, звукоизолированный.
Один собственник!
Дом с отличным расположением, находится в центре города. В шаговой доступности парк - метеорита, ЦПКиО им.Маяковского, магазины, школы, детские сады, отличная транспортная доступность.
Торг возможен, приглашаем на просмотр. ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

Контактная информация

Новосёл в Первоуральске (ранее УПИ) ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ПЕРВОУРАЛЬСК-СИТИ" (НОВОСЁЛ В



Продажа | Аренда | Новостройки | Журнал | Еще | Личный кабинет | Добавить объявление

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

В избранное | Поделиться | Пожаловаться | Напечатать | Следить за ценой

Продам 3-к, Тверитина, 11
11 июня · Обн. 11 июня · 17 (+1)
Чистая продажа

8 200 000 ₽
141 379 ₽/м²
от 52 655 ₽/мес в ипотеку

58 м² общая
36 м² жилая
12 м² кухня
4 из 9 этаж
1980 год сдачи

Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 912 653-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться

ул. Тверитина · мкр-н Парковый · Октябрьский район · Екатеринбург

Квартира | Дом · Тверитина, 11

-бурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Парковый, Большакова 16, 6.500.000 руб., Самолет Плюс ЕКБ

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Парковый, Большакова 16 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	57.5 / 38.3 / 10 кв. м
Дом	Пентагон
Год постройки:	1980
Материал стен:	Панель
Этаж:	2 / 9
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Невозможна
Цена:	6.500.000 руб.

Арт. 106524335
В продаже уютная 3х комнатная квартира, общей площадью 57,5 кв.м. квартира расположена в Центральном м-не, Октябрьского района г. Екатеринбурга по адресу: ул. Большакова, д. 16, на 2 этаже 9 этажного дома.
Отличная локация с развитой инфраструктурой, все необходимое для качественной жизни семьи с детьми в шаговой доступности.

ДОМ:
- дом 1980 года постройки.
- материал стен железобетонные плиты, жители отмечаю хорошую управляющую компанию.
- в прошлом году сделан косметический ремонт подъезда, в 2010 году была произведена замена лифтового оборудования, костяк жильцов сформирован, отмечается добрососедство среди собственников.
- дом 9 этажный, имеет 5 подъездов, детскую площадку, и наземную парковку.

КВАРТИРА:
- Эргономичная планировка, при входе зона прихожей с гардеробной, далее кухня объединённая с коридором за счет чего она стала просторной и функциональной, 3 изолированные комнаты, совмещенный санузел. Все пространство эффективно использовано.
- комфортная прихожая, в которой выделено место под гардеробную.
- функциональная кухня 10 м.кв., качественный кухонный гарнитур остается как приятный бонус новому собственнику.
- большая комната 17,5 м.кв. окна выходя во двор, комната правильной формы, светлая и теплая.
- уютная спальня, правильной квадратной формы площадью 12,8 м.кв. окна выходят на застекленную лоджию, сторона улицы.
- третья комната может быть использована как детская, квадратной формы, площадью 8 м.кв., с выходом на застекленную лоджию.
- санузел совмещённый, на полу и стенах керамическая плитка, водяные трубы заменены, сантехника и санфаянс в отличном состоянии, предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция.
- окна пластиковые, балкон остеклен 3х камерным стеклопакетом.
- квартира полностью готова

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Самолет Плюс ЕКБ (член УПН) Лобудова Е.Ю. ("Самолет Плюс ЕКБ")

катеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Парковый, Большакова 20, 6.450.000 руб., Уральский Дом Недвижимости

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Парковый, Большакова 20 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	57.4 / 37 / 8.7 кв. м
Дом	Пентагон
Год постройки:	1980
Материал стен:	Панель
Этаж:	7 / 9
Балкон:	Лоджия
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	6.450.000 руб. Отправить заявку на кредит

СОВРЕМЕННЫЙ- РАЗВИТЫЙ -КОМФОРТНЫЙ Центрально-Спальный (тихий) район.
Уютная, комфортная 3-х кв-ра расположена на 7-м этаже в 9 эт. доме.
НЕ ТРЕБУЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ.
Лоджия- стекло пакеты, Поменяны стояки, есть счетчики, новые окна, сейф-дверь.
- уютная Кухня с ароматом домашних вкусностей
- Для дружной семьи с детьми и также получения доп. дохода с аренды.
м-ра Геологическая,т-ц МЕГАМАРТ ,р-он Парковый -ЦПКО,Шарташский рынок
- Уютная, очень теплая квартира.
- Комнаты изолированные!
- Тихие семейные соседи.
- Развитая инфраструктура - все рядом - сады 558, 564, Дошколяних и т.д. школ 62,, Высшие учебные заведения. Спорт комплекс,, Корт вело-роликовая дорожка , ЗАГС-РОДдом, ЦПКИО

Аналоги объекта оценки - трехкомнатной квартиры по адресу ул. Лодыгина, д. 4 кв 63

Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Мира 31, 5.650.000 руб., Линк

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 31 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	58.6 / 36.9 / 6.7 кв. м
Дом	Пентагон
Год постройки:	1976
Материал стен:	Панель
Этаж:	1 / 9
Балкон:	Балкон
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Требуется
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	5.650.000 руб.

Продам 3-комнатную квартиру, «Пентагон», дом панельный, первый этаж (этаж высокий), в доме 9 этажей. Площадь квартиры: общая – 58,6 кв.м, комнаты: 15,3/10,8/10,8 – 36,9 кв.м, кухня 6,7 кв.м, высота потолков – 2,5 м. Квартира светлая, окна выходят на восточную и западную стороны. Квартира в удовлетворительном состоянии. Балкон застеклен. Развитая инфраструктура района: общественный транспорт, магазины, детские сады, школы. Ипотека возможна. Чистая продажа.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Линк (не член УПН) ООО КОМПАНИЯ "ЛИНК"
Время работы:	с 10.00 до 19.00
Телефон агента:	+7(922)130-69-63
Телефон агентства:	355-50-46, +7 902 409 65 65

Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Мира 31, 5.799.000 руб., ЕКАТЕРИНБУРГСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ (ЕСН)

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 31 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	58 / 37 / 8 кв. м
Дом	Пентагон
Год постройки:	1976
Материал стен:	Панель
Этаж:	1 / 9
Балкон:	Лоджия
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Требуется
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Обмен
Ипотека:	Возможна
Цена:	5.799.000 руб. Оставить заявку на кредит

Продается 3-х комнатная квартира в доме улучшенной планировки, расположенном вблизи УПФУ, напротив ул. Мира

Квартира:
- три изолированные комнаты (11+11+15 м2)
- метраж кухни 7 м2
- высокий первый этаж и наличие лоджии
- выполнена замена стояков холодной и горячей водоснабжения
- установлены и проверены счетчики на воду

Дом:
- блочный дом 1976 года постройки
- хорошая звуко- и теплоизоляция

ность Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Студенческая 36/1, 5.800.000 руб., Новосёл на Технической 63

объекте на сайте агентства

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Студенческая 36/1 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	59 / 33 / 9 кв. м
Дом:	Брежневка
Год постройки:	1970
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	1 / 5
Ремонт:	Требуется
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Невозможна
Цена:	5.800.000 руб.

Объект № 192931. Трехкомнатная квартира с узаконенной перепланировкой. Кухня-гостиная, две смежные комнаты. Окна выходят на разные стороны. Окна пластиковые, поменяны радиаторы отопления, санузел в кафеле, сейф-двери.
Удобное расположение дома. Тихий зеленый двор. Рядом остановка общественного транспорта.
Звоните, записывайтесь на просмотр. ***Гарантийный сертификат «Защита собственности» по данному объекту в подарок***

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Новосёл на Технической 63 (член УПН) ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК"
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	+7(343)243-57-09
WWW:	http://https://novosel99.ru/ofis/33

сатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте! Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Студенческая 4, 5.990.000 руб., МФЦ НЕДВИЖИМОСТЬ -1

Записаться на просмотр | Предложить свою цену

Распечатать | Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Студенческая 4 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	77.4 / 60 / 8 кв. м
Дом:	Полнометражка
Год постройки:	1958
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	1 / 3
Балкон:	нет данных
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Перепланировка:	не было
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	5.990.000 руб. Отправить заявку на кредит

ID объекта в нашей базе: 1252

Продаем большую 3-комнатную квартиру в одном из самых развивающихся районов города Екатеринбурга. Рядом ВУЗы, озеро Шарташ, множество общественного транспорта и удобный выезд из города.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	МФЦ НЕДВИЖИМОСТЬ -1 (член УПН) ООО "Урал-Эстейт" (МФЦН-1)
Время работы:	с 9.00 до 18.00
Телефон агента:	+7(912)281-18-75
Телефон агентства:	+7922)594478, 343 2516080