

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 18-25

16 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

***«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»***

|                  |                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик:        | ЗАО «Управляющая компания» Д.У. ЗПИФ<br>недвижимости «Город»                     |
| Адрес:           | 620041, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,<br>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..... 26                                                                                                                          |
| 3.1        | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ..... 26 |
| 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 ..... 32                                                                                                       |
| 4.1        | Расчет рыночной стоимости объектов оценки с позиции сравнительного подхода ..... 32                                                                          |
| 4.2.       | Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки ..... 35                                                                            |
| 5.         | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ..... 49                                                                                                                                 |
| 5.1.       | Итоговая стоимость объекта оценки ..... 49                                                                                                                   |
| 5.2.       | Ограничительные условия и сделанные допущения..... 50                                                                                                        |
| 5.3.       | Подписи оценщика ..... 50                                                                                                                                    |
| 6.         | ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ..... 50                                                                   |
| 6.1.       | Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. .... 50                                                    |
| 6.2.       | Перечень нормативных документов и литературы, использованных при оценке данных и источники их получения ..... 51                                             |

## 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. 18-25 от «16» декабря 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 №18-25 от 09.12.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022г. специализисты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, составляющих часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Город», находящегося под управлением ЗАО «Управляющая компания».

Дата проведения оценки – 15.12.2025 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 отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате анализа рыночной информации и произведенных расчетов, и мы пришли к выводу:

*Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки на дату оценки составляет округленно (для данных объектов НДС не предусмотрен):*

**47 385 000 (Сорок семь миллионов триста восемьдесят пять 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                 | 5 389 000               |
| Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91.                      | 57,3                 | 6 860 000               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;                                               | 88,6                 | 8 501 000               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109 | 93,1                 | 8 653 000               |
| Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8,                     | 76,4                 | 8 814 000               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.                                                   | 96,8                 | 9 168 000               |
| <b>Итого, рыночная стоимость объекта оценки</b>                                                                                          |                      | <b>47 385 000</b>       |

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                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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;</li> <li>– 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;</li> <li>– 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;</li> <li>– 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;</li> <li>– 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;</li> <li>– 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.</li> </ul> <p>Подробное описание представлено в разделе 2 отчета.</p> |
| Состав объекта оценки                                                             | См. выше.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей                            | жилая недвижимость (квартиры)<br>Подробное описание дано в разделе 2 Отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Имущественные права на объект оценки                                              | Правообладатель – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Город» на праве общей долевой собственности.<br>Доверительный управляющий: ЗАО «Управляющая компания»<br>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)                                          | 15.12.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Основание проведения оценки                                                       | Дополнительное соглашение № 18-25 от 09.12.2025 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 20.03.2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата составления и номер отчета                                                                                        | 16.12.2025 г. № 18-25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата осмотра                                                                                                           | Осмотр произведен 15.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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).<br>Перечень документов представлен в п.6.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ограничения и допущения                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются.</li> <li>– Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации.</li> <li>– Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов.</li> <li>– Дополнительные допущения и ограничения, выявленные при проведении оценки, могут быть изложены в соответствующем разделе Отчета об оценке.</li> </ul> |
| 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.<br>ОГРН 1026602948404, дата присвоения 05.03.2003 г.<br>Место нахождения: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105                                                                                                                                    |
| Сведения об Исполнителе оценки                                                                                                      | Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Оценка».<br>ИНН 6670337748, КПП 667001001<br>ОГРН 1116670012986, дата присвоения 05.05.2011.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Местонахождение Исполнителя оценки и оценщиков                                                                                      | Место нахождения: 620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26.<br>Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru<br>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;<br>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.<br>ООО «Консалтинг и оценка» имеет Договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 1325 PL 0144 на сумму 5 000 000 рублей. Период                                                                     |

|                                                                 |                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | страхования с 25.09.2025 по 24.09.2026.                                                                       |
| Иные привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты | Иные организации и отраслевые специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались |

### 1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

### 1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

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

#### Сбор общих данных и их анализ:

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

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

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

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

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

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

*Обоснование отказа от затратного подхода.*

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

*Обоснование отказа от доходного подхода.*

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость объекта складывается из генерируемых им будущих денежных потоков. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости давать доход от ее эксплуатации. Для этого предполагается, что объект оценки 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) Трикомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 128;
- 4) Трикомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109
- 5) Трикомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8;

- б) 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 оцениваемого объекта недвижимости**

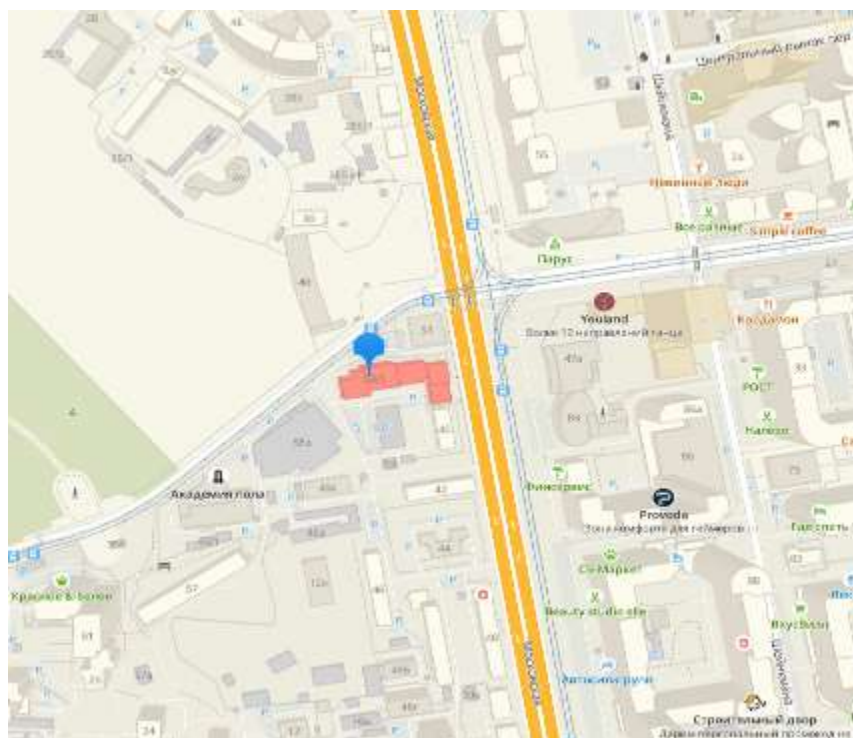


Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. ул. Радищева, д. 53/1



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<br>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.                                                                                                            |
| <i>Системы инженерного обеспечения:</i>                                                                       |                                                                                                                     |
| Системы отопления                                                                                             | Централизованное                                                                                                    |
| Водопровод                                                                                                    | Централизованный                                                                                                    |
| Гор. водоснабжение                                                                                            | Централизованное                                                                                                    |
| Канализационная сеть                                                                                          | Централизованная                                                                                                    |
| Электросети                                                                                                   | Проводка скрытая                                                                                                    |
| Газоснабжение                                                                                                 | Отсутствует                                                                                                         |
| Радио                                                                                                         | Проводка скрытая                                                                                                    |
| <i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>                                           |                                                                                                                     |
| Год постройки                                                                                                 | Дом сдан в эксплуатацию в 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                                                                                                             |
| <i>Внешнее благоустройство:</i>                                                                               |                                                                                                                     |
| Преобладающая застройка района                                                                                | Жилые дома, магазины, объекты социального назначения                                                                |
| Объекты промышленной инфраструктуры                                                                           | Промышленные объекты вблизи отсутствуют                                                                             |
| Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности                                                | Дворец 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:<br>Зеленые насаждения<br>Детская площадка<br>Парковка                            | Хорошее<br>Нет<br>Нет<br>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<br>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                                                 |                                                                                                                     |
| <i>Системы инженерного обеспечения:</i>                             |                                                                                                                     |
| Системы отопления                                                   | Централизованное                                                                                                    |
| Водопровод                                                          | Централизованный                                                                                                    |
| Гор. водоснабжение                                                  | Централизованное                                                                                                    |
| Канализационная сеть                                                | Централизованная                                                                                                    |
| Электросети                                                         | Проводка скрытая                                                                                                    |
| Газоснабжение                                                       | Отсутствует                                                                                                         |
| Радио                                                               |                                                                                                                     |
| <i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i> |                                                                                                                     |
| 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                                                  |                                                                                                                     |
| <i>Внешнее благоустройство:</i>                                     |                                                                                                                     |
| Преобладающая застройка района                                      | Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.                                                               |
| Объекты промышленной инфраструктуры                                 | Промышленные объекты вблизи отсутствуют                                                                             |
| Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности      | Дворец 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:                                        | Хорошее                                                                                                             |
| Зеленые насаждения                                                  | Нет                                                                                                                 |
| Детская площадка                                                    | Нет                                                                                                                 |
| Парковка                                                            | Есть                                                                                                                |
| Состояние прилегающей территории.                                   | Хорошее                                                                                                             |

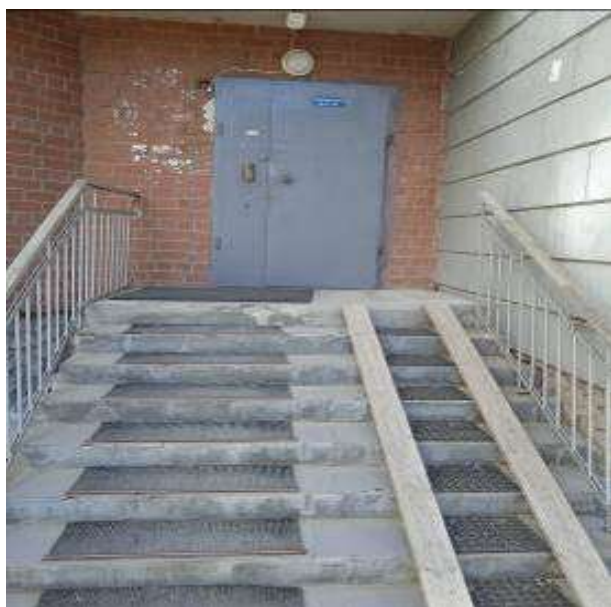




Фото 15-29 Общий вид дома и интерьер объекта по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91

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                                                                                   |
| <i>Описание объекта оценки</i>                                                                 |                                                                                                                     |
| 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.                                                                                                            |
| <i>Системы инженерного обеспечения:</i>                                                        |                                                                                                                     |
| Системы отопления                                                                              | Централизованное                                                                                                    |
| Водопровод                                                                                     | Централизованный                                                                                                    |
| Гор. водоснабжение                                                                             | Централизованное                                                                                                    |
| Канализационная сеть                                                                           | Централизованная                                                                                                    |
| Электросети                                                                                    | Проводка скрытая                                                                                                    |
| Газоснабжение                                                                                  | Отсутствует                                                                                                         |
| Радио                                                                                          | Проводка скрытая                                                                                                    |
| <i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>                            |                                                                                                                     |
| Год постройки                                                                                  | Дом сдан в эксплуатацию в 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                                                                                                             |
| <i>Внешнее благоустройство:</i>                                                                |                                                                                                                     |
| Преобладающая застройка района                                                                 | Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.                                                               |
| Объекты промышленной инфраструктуры                                                            | Промышленные объекты вблизи отсутствуют                                                                             |
| Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности                                 | Дворец 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:                                                                   | Хорошее                                                                                                             |
| Зеленые насаждения                                                                             | Нет                                                                                                                 |
| Детская площадка                                                                               | Нет                                                                                                                 |

|                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Парковка                                                                                                      | Есть        |
| Состояние прилегающей территории.                                                                             | Хорошее     |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом. | Не выявлено |

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 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                               |
| <i>Описание объекта оценки</i>                                                                 |                                                                 |
| 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.                                                        |
| <i>Системы инженерного обеспечения:</i>                                                        |                                                                 |
| Системы отопления                                                                              | Централизованное                                                |
| Водопровод                                                                                     | Централизованный                                                |
| Гор. водоснабжение                                                                             | Централизованное                                                |
| Канализационная сеть                                                                           | Централизованная                                                |
| Электросети                                                                                    | Проводка скрытая                                                |
| Газоснабжение                                                                                  | Отсутствует                                                     |
| Радио                                                                                          | Проводка скрытая                                                |
| <i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>                            |                                                                 |
| Год постройки                                                                                  | Дом сдан в эксплуатацию в 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                                                         |
| <i>Внешнее благоустройство:</i>                                                                |                                                                 |
| Преобладающая застройка района                                                                 | Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.           |

|                                                                                                               |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объекты промышленной инфраструктуры                                                                           | Промышленные объекты вблизи отсутствуют                                                                             |
| Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности                                                | Дворец 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:<br>Зеленые насаждения<br>Детская площадка<br>Парковка                            | Хорошее<br>Нет<br>Нет<br>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.

| <i>Описание местоположения объекта оценки</i>                                                  |                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                     |
| <i>Описание объекта оценки</i>                                                                 |                                                                                                                                                 |
| Площадь                                                                                        | Общая – 76,4 кв.м.<br>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.                                                                                                                                        |
| <i>Системы инженерного обеспечения:</i>                                                        |                                                                                                                                                 |
| Системы отопления                                                                              | Централизованное                                                                                                                                |

|                                                                                                               |                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Водопровод                                                                                                    | Централизованный                                                                        |
| Гор. водоснабжение                                                                                            | Централизованное                                                                        |
| Канализационная сеть                                                                                          | Централизованная                                                                        |
| Электросети                                                                                                   | Проводка скрытая                                                                        |
| Газоснабжение                                                                                                 | Отсутствует                                                                             |
| Радио                                                                                                         | Проводка скрытая                                                                        |
| <i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>                                           |                                                                                         |
| Год постройки                                                                                                 | Дом сдан в эксплуатацию в 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                                                                                 |
| <i>Внешнее благоустройство:</i>                                                                               |                                                                                         |
| Преобладающая застройка района                                                                                | Жилые дома, магазины, объекты социального назначения                                    |
| Объекты промышленной инфраструктуры                                                                           | Промышленные объекты вблизи отсутствуют                                                 |
| Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности                                                | 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:                                                                                  | Хорошее                                                                                 |
| Зеленые насаждения                                                                                            | Есть                                                                                    |
| Детская площадка                                                                                              | Есть                                                                                    |
| Парковка                                                                                                      | Есть                                                                                    |
| Состояние прилегающей территории.                                                                             | Хорошее                                                                                 |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом. | Не выявлено                                                                             |

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 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                                                       |
| <i>Описание объекта оценки</i>                                                                 |                                                                 |
| 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 соответствует плану БТИ. Перепланировок нет |
| Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес. | 4-5 / 4                                                         |
| Ликвидность объекта                                                                            | Высокая                                                         |
| <i>Системы инженерного обеспечения:</i>                                                        |                                                                 |
| Системы отопления                                                                              | Газовая котельная                                               |
| Водопровод                                                                                     | Централизованный                                                |
| Гор. Водоснабжение                                                                             | Централизованное                                                |
| Канализационная сеть                                                                           | Централизованная                                                |
| Электросети                                                                                    | Проводка скрытая                                                |
| Газоснабжение                                                                                  | Отсутствует                                                     |
| Радио                                                                                          | Проводка скрытая                                                |
| <i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>                            |                                                                 |
| Год постройки                                                                                  | Дом сдан в эксплуатацию в 2008 г. (по данным Заказчика).        |
| Группа капитальности                                                                           | 2                                                               |
| Фактический возраст, лет                                                                       | 15                                                              |
| Физический износ дома, %                                                                       | 15                                                              |
| Нормативный срок службы.                                                                       | 100                                                             |
| Остаточный срок службы, лет.                                                                   | 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                                                                                                     |
| <i>Внешнее благоустройство:</i>                                                                               |                                                                                                             |
| Преобладающая застройка района                                                                                | Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.                                                       |
| Объекты промышленной инфраструктуры                                                                           | Завод модульных конструкций ЗАО Магнум                                                                      |
| Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности                                                | Уральский федеральный университет им. Первого президента России Б.Н. Ельцина, детские сады, школы, магазины |
| Близость к скоростным и центральным магистралям                                                               | улица Малышева                                                                                              |
| Транспортная доступность                                                                                      | Общественный транспорт: автобус, трамвай, маршрутное такси по ул. Малышева, остановка «Комсомольская»       |
| Экологическая обстановка                                                                                      | Типичная для промышленного города                                                                           |
| Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)                                                          | Метро поблизости нет                                                                                        |
| Престижность района                                                                                           | Средняя                                                                                                     |
| Качество обустройства двора:<br>Зеленые насаждения<br>Детская площадка<br>Парковка                            | Хорошее<br>Есть<br>Есть<br>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](http://economy.gov.ru)), сайт Экономической экспертной Группы ([www.eeg.ru](http://www.eeg.ru)).

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2025 года ВВП вырос на +0,9% г/г после роста на 0,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года ВВП вырос на +0,6% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% г/г.<sup>1</sup>

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% 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 объем инвестиций составил практически 7 трлн руб.

Выпуск обрабатывающей промышленности в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г. Подроб-

<sup>1</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf)

ная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2025 года».

Объем строительных работ в сентябре вырос на +0,2% г/г после +0,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года объемы строительных работ увеличились на +1,2% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,1% г/г относительно прошлого года.



Рисунок 3.1 - Темпы роста/падение ВВП<sup>2</sup>

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре составил +4,2% г/г после +6,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост – +3,6% г/г. По итогам 9 месяцев выпуск увеличился на +2,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса на +1,8% г/г выше уровня прошлого года после -0,8% г/г в августе, рост производства молока составил +0,5% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее, производства яиц – на +5,4% г/г после +4,2% г/г. За 9 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

Динамика грузооборота транспорта в сентябре составила -0,4% г/г после -3,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года: -1,8% г/г. В целом по итогам 9 месяцев 2025 года показатель изменился на -0,8% г/г относительно уровня прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре увеличился на +2,5% г/г после +3,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост составил +2,5% г/г. В целом рост потребительской активности за 9 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре замедлился до +1,8% г/г в реальном выражении после +2,8% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота розничной торговли составил +2,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению в сентябре ускорили рост до +2,9% г/г после роста на +2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года рост платных услуг составил +2,5% г/г. За 9 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,4% г/г.

Рост оборота общественного питания в сентябре ускорился до +10,3% г/г после +9,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота общественного питания составил +8,9% г/г. За 9 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,4% г/г. Совет директоров Банка Рос-

<sup>2</sup> <https://ru.investing.com/economic-calendar/russian-monthly-gdp-407>

сии 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. При этом что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.<sup>3</sup>

Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели. В базовом сценарии это в том числе предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 13,0–15,0% годовых в 2026 году и означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–5,0% в 2026 году. Повышение прогноза на 2026 год связано с действием разовых проинфляционных факторов. Устойчивая инфляция достигнет 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 3к25 текущий рост цен с поправкой на сезонность увеличился до 6,4% в пересчете на год после 4,4% в 2к25. Аналогичный показатель базовой инфляции составил 4,3% после 4,4% в предыдущем квартале. Большинство устойчивых показателей инфляции находится в диапазоне 4–6% в пересчете на год. Годовая инфляция, по оценке на 20 октября, составила 8,2% и по итогам 2025 года ожидается в диапазоне 6,5–7,0%.

На повышение текущих темпов роста цен значимо повлияли разовые факторы. Среди них рост стоимости моторного топлива и более быстрое удорожание плодоовощной продукции, чем обычно в осенние месяцы. Ценовая динамика остается неоднородной по компонентам потребительской корзины.

Инфляционные ожидания сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.<sup>4</sup>

*Выводы:*

- Темп роста ВВП за 9 месяцев 2025 года составил 1,0 % г/г.
- Годовая инфляция, по оценке на 20 октября, составила 8,2% и по итогам 2025 года ожидается в диапазоне 6,5-7,0 %.

*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 сильнее всего повлиять на рынок недвижимости.*

**Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – сентябре 2025 года<sup>5</sup>.**

В январе – сентябре 2025 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 98,1% к уровню января – сентября 2024 года. По видам деятельности индексы производства в январе – сентябре 2025 года к уровню января – сентября 2024 года составили: обрабатывающие производства – 99,2%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,8%, добыча полезных ископаемых – 94,9%.

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий – в 4 раза к уровню января – сентября 2024 года, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования (132,3%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (131,8%), в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (123,3%), в производстве химических веществ и химических продуктов (118,9%).

<sup>3</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf)

<sup>4</sup> <https://cbr.ru/press/keypr/>

<sup>5</sup> <https://economy.midural.ru/presscenter/news/9710/>

В металлургическом производстве индекс производства составил 89,5% к уровню января – сентября 2024 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – сентябре 2025 года составил 3195,2 млрд. рублей, или 102,9% к уровню января – сентября 2024 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 2733,5 млрд. рублей, или 103,0% к уровню января – сентября 2024 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 240,7 млрд. рублей, или 110,7%, добыча полезных ископаемых – 130,8 млрд. рублей, или 96,7%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – сентябре 2025 составил 459,9 млрд. рублей, или 106,7% к уровню января – сентября 2024 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – августе 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2460,7 тыс. кв. метров, или 101,6% к уровню января – сентября 2024 года

Индивидуальными застройщиками построено 1562,6 тыс. кв. метров введенного жилья (63,5% от общего объема введенного жилья), или 103,3% к уровню января – сентября 2024 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – сентябре 2025 года составил 5749,8 млн. тонно-км, или 88,5% к уровню января – сентября 2024 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – сентябре 2025 года перевезено 25,4 млн. тонн грузов, или 91,9% к уровню января – сентября 2024 года.

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – сентябре 2025 года составил, по данным Свердловскстата, 1296,9 млрд. рублей, или 100% к уровню января – сентября 2024 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 587,6 млрд. рублей, или 100% к уровню января – сентября 2024 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров 709,3 млрд. рублей, или 100%.

Оборот общественного питания в январе – сентябре 2025 года сложился в сумме 109,9 млрд. рублей, что составляет 116,1% к уровню января – сентября 2024 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 октября 2025 года составила 8584 человека (на 1 октября 2024 года – 8762 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 октября 2025 года составил 0,40%, что ниже аналогичного показателя на 1 октября 2024 года (0,41%).

*Вывод: По данным Свердловскстата, в январе – сентябре 2025 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2460,7 тыс. кв. метров, или 101,6% к уровню января – сентября 2024 года*

*Индивидуальными застройщиками построено 1562,6 тыс. кв. метров введенного жилья (63,5% от общего объема введенного жилья), или 103,3% к уровню января – сентября 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](http://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).

<https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/11/21328.htm>

На 24 ноября средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости составила 134 063 руб. В ретроспективе за последнюю неделю наблюдаем повышение средней цены на 0,8%, за месяц прирост составил 1,4%.

С начала 2025 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 8,6%, а к аналогичному периоду прошлого года рост составил 9,7%. Объем предложения на текущий момент сократился относительно объема в начале года на 14,6%: количество квартир в Базе данных УПН находится на отметке 1,68 тыс. объектов.

Среди различных территорий отмечаем исключительно положительные корректировки по завершении осени 2025 года. В Центре фиксируем рост средней цены на 12,1% с января по ноябрь. Квадратный метр здесь обойдется покупателю по 190 698 руб. Квартиры первого ценового пояса стали дороже на 9,2%. Квадратный метр объектов в районах, приближенных к Центру, стоит 150 515 руб. м в среднем. Текущая рыночная цена для объектов второго пояса составляет 123 277 руб./кв. м, что выше средней цены на этой территории в конце 2024 года на 6,8%. Увеличилась цена и на объекты в районах третьего пояса, на 4,8% за одиннадцать месяцев, их стоимость выросла до отметки 100 822 руб./кв. м. Объекты в отда-

ленных районах четвертого пояса выросли в цене всего на 4,3%, теперь их покупают по 88 074 руб./кв.<sup>6</sup>

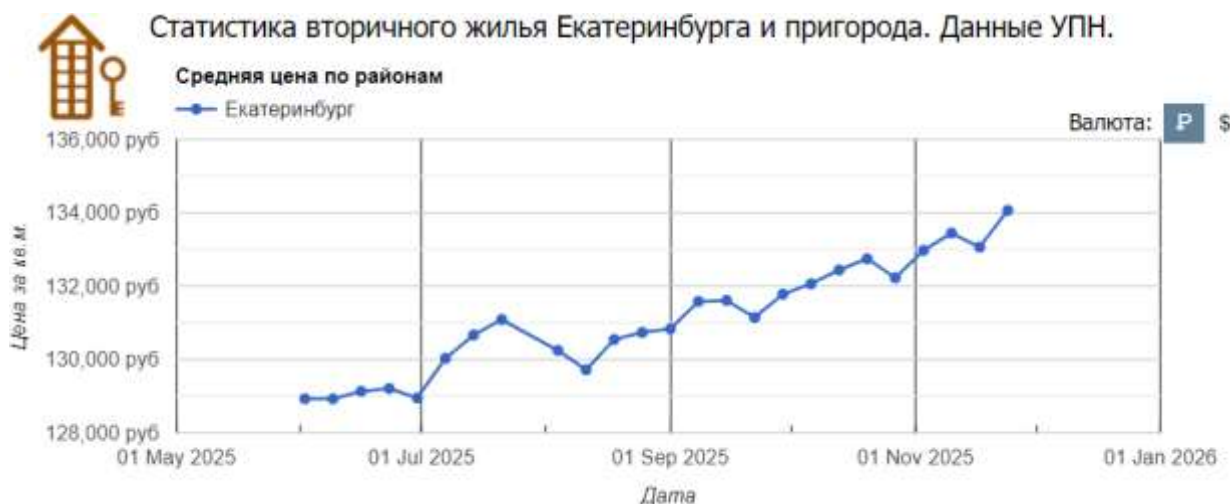


Рис. 3.2. Средняя цена кв. м. в Екатеринбурге<sup>7</sup>

В разрезе различных типов объектов с конца декабря фиксируем исключительно прирост цен. «Полнометражки» прибавили в цене 7,2%. Купить квартиру в доме «сталинских» времен можно по средней цене 113 097 руб./кв. м. Ценовые показатели на «хрущевки» и «брежневки» выросли на 4,7% и 3,8% соответственно. В пятиэтажных домах 60-70-х метр стоит 104 670 руб. в среднем. За квартиру в доме «эпохи застоя» покупатель заплатит 102 286 руб./кв. м. Средняя цена квадратного метра в квартирах типа «пентагон» увеличилась всего на полпроцента с начала года. В панельных девятиэтажках 70-80-х годов постройки квартира стоит 103 384 руб./кв. м. «Улучшенки» приросли в цене на 5,9% до отметки 115 047 руб./кв. м. Для «спецпроектов» фиксируем наибольшую положительную корректировку +8,4% с начала года. По итогам ноября 2025 года квартиры в современных домах выставляют на рынке по средней цене 155 968 руб./кв. м. («спецпроекты» составляют половину от общего объема предложения квартир, в том числе поэтому средняя цена по городу в целом продолжает поступательно расти).

В сегментах квартир различных размеров фиксируем только положительную динамику. Стоимость однокомнатных и двухкомнатных квартир с начала года выросла на 8,6% и 8,2% соответственно. За квадратный метр в «однушках» продавцы сегодня просят 148 685 руб. Средняя цена «двушек» в конце осени составляет 130 322 руб./кв. м. Стоимость «трешек» увеличилась на 7,2%. Сейчас их предлагают по 127 818 руб./кв. м. Среднее ценовое значение для квартир с четырьмя и более комнатами выросло сильнее остальных - на целых 14,0% - до отметки 143 228 руб./кв. м (такие объекты реже встречаются на рынке: их количество ограничено и составляет всего 5% от общего объема предложения, они расположены в основном в домах Центрального района или первого ценового пояса)

С января по ноябрь по жилью в пригороде и комнатам отмечаем повышение цен на 4,7% и 1,8% соответственно. Квартиры в пригородных территориях обладают средней ценой 100 360 руб./кв. м. Комнаты выставляют по средней цене 99 185 руб./кв. м. В пригороде наблюдаем снижение объема предложения, где количество выставленных на продажу квартир снизилось с конца декабря на 1,4% (сейчас выставляется 144 квартиры). Комнат на рынке жилья также становится меньше: на данном этапе объем сократился до 152 объектов (-

<sup>6</sup> <https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/11/21328.htm>

<sup>7</sup> <https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/11/21328.htm>

5,6% за одиннадцать месяцев). Сроки экспозиции лотов на рынке приблизились к значениям декабря 2024 года и составляют почти 4 месяца.<sup>8</sup>

Таблица 3.3.

**Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга  
(вторичный рынок жилья)<sup>9</sup>**

| Район                                         | Средняя цена предложения на 24.11.2025, руб./кв. м | Изменение за неделю, % | Изменение за 4 недели, % | Разброс цен* и изменение за последние 4 недели |                                   |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                               |                                                    |                        |                          | нижний ценовой сегмент, руб. (%)               | верхний ценовой сегмент, руб. (%) |
| По городу                                     | 134 063                                            | +0,8                   | +1,4                     | —                                              | —                                 |
| Центр                                         | 190 698                                            | -0,5                   | -0,9                     | 103 262 (+2,1)                                 | 295 536 (-3,5)                    |
| 1-й пояс                                      | 150 515                                            | +0,4                   | -0,2                     | 94 773 (-0,7)                                  | 233 692 (-0,7)                    |
| 2-й пояс                                      | 123 277                                            | +0,3                   | +1,7                     | 79 240 (-0,5)                                  | 176 951 (-1,5)                    |
| 3-й пояс                                      | 100 882                                            | +0,1                   | +0,6                     | 76 145 (-0,2)                                  | 143 801 (+1,2)                    |
| 4-й пояс                                      | 88 074                                             | +1,4                   | +0,1                     | 58 870 (-1,6)                                  | 151 042 (-0,0)                    |
| Средний срок экспозиции за последние 4 недели |                                                    |                        |                          |                                                | 122 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 [urp.ru](http://urp.ru) и [e1.ru](http://e1.ru).

Отбор аналогов производился по следующим правилам и алгоритму:

- 1) с учетом того, что цены на жилую недвижимость в значительной степени зависят от района расположения, в качестве аналогов отбирались объекты, расположенные в том же 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»);

<sup>8</sup> <https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/11/21328.htm>

<sup>9</sup> <https://old.upn.ru/analytics/1793/2025/11/21328.htm>

- 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-2024. Квартиры<sup>10</sup> (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        | 1,03           | 1,09        |
|                                                       | последний этаж | 0,97         | 1, 00          | 1,05        |
|                                                       | первый этаж    | 0,92         | 0,95           | 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.

**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):

<sup>10</sup> По данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2024. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024 жилая недвижимость. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74

| Площадь, кв.м    |        | аналог |       |       |        |
|------------------|--------|--------|-------|-------|--------|
|                  |        | до 30  | 30-50 | 50-90 | 90-150 |
| объект<br>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   | 0,96  | 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:

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

*Поправка на физическое состояние объекта оценки.* Учитывает разницу в стоимости одного квадратного метра общей площади в зависимости от степени физического износа объекта.

Для расчета корректировки на физическое состояние объекта оценки использовалась методика дифференциации жилой недвижимости по уровню физического состояния в зависимости от периода использования здания, описанная в Справочнике оценщика, согласно которой выделяется три типа физического состояния объекта оценки в зависимости от периода использования: «хорошее», «удовлетворительное», «неудовлетворительное».

Оцениваемые объекты имеют хорошее физическое состояние. Тип физического состояния объектов-аналогов определяется оценщиком по фотографиям объектов, приведенным в объявлениях, а также исходя из информации, полученной в ходе консультаций с продавцами объектов.

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

| 1. Старый фонд,<br>2. Массовое жилье<br>советской постройки,<br>3. Массовое современное<br>жилье |          | аналог  |        |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|--------|----------|
|                                                                                                  |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект<br>оценки                                                                                 | хорошее  | 1,00    | 1,19   | 1,39     |
|                                                                                                  | удовл.   | 0,84    | 1,00   | 1,18     |
|                                                                                                  | неудовл. | 0,72    | 0,85   | 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 88,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 128 – **табл. 4.3**;
- 4) Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 109 – **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                 | 5 388 513                |
| Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91  | 57,3                 | 6 860 027                |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;                          | 88,6                 | 8 500 620                |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;                          | 93,1                 | 8 653 321                |
| Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8 | 76,4                 | 8 813 543                |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.             | 96,8                 | 9 167 517                |

#### 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)*  
47 385 000 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                 | <b>5 389 000</b>                               |
| Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91  | 57,3                 | <b>6 860 000</b>                               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;                          | 88,6                 | <b>8 501 000</b>                               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;                          | 93,1                 | <b>8 653 000</b>                               |
| Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8 | 76,4                 | <b>8 814 000</b>                               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.                              | 96,8                 | <b>9 168 000</b>                               |
| <b>Итого, рыночная стоимость объекта оценки</b>                                                                     | -                    | <b>47 385 000</b>                              |

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. Бардина 6/2                                                                                                                           | ул. Начдива Онуфриева, 34                                                                                       | ул. Белореченская 24/1                                                                                                                            | ул. Гурзуфская 34                                                                                                                                   |
| Характеристика объекта                                | Однокомнатная квартира, общая площадь - 40,4/18/-.<br>Этаж/этажность - 4/6.<br>Тип дома - СП.<br>Материал - кирпич. | Однокомнатная квартира, общая площадь - 18,6/13,5/3<br>Этаж/этажность - 4/5.<br>Тип дома - МС.<br>Материал - Кирпич                       | Однокомнатная квартира, общая площадь - 26,6/15,6/6<br>Этаж/этажность - 3/5.<br>Тип дома - ПТ Материал - Панель | Однокомнатная квартира, общая площадь - 29/16/6<br>Этаж/этажность - 2/5. Тип дома - БР. Материал - Панель                                         | Однокомнатная квартира, общая площадь - 33,2/19/8<br>Этаж/этажность - 7/9 Тип дома - УП Материал - Кирпич                                           |
|                                                       | Стандартный                                                                                                         | Стандартный                                                                                                                               | Стандартный                                                                                                     | Стандартный                                                                                                                                       | Стандартный                                                                                                                                         |
| Продавец                                              |                                                                                                                     | Ярмарка КБ (член УПН) ООО Квартирное бюро "Ярмарка" т. +7(902)875-59-90                                                                   | Агентство недвижимости ЧЕРЁМУШКИ т. +7 343 382-42-44                                                            | Собственность (не член УПН) Путилова И.В. ("СОБСТВЕННОСТЬ") т. +7(902)879-89-01                                                                   | Самолет Плюс ЕКБ (член УПН) Лобудова Е.Ю. ("Самолет Плюс ЕКБ") т. +7(909)018-17-17                                                                  |
| Источник информации                                   |                                                                                                                     | <a href="https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/26159-192.htm">https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/26159-192.htm</a> | <a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/320919855/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/320919855/</a>                 | <a href="https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/20040803-2442.htm">https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/20040803-2442.htm</a> | <a href="https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/116852510-2435.htm">https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/116852510-2435.htm</a> |
| Стоимость (цена), руб.                                |                                                                                                                     | 3 195 000                                                                                                                                 | 3 990 000                                                                                                       | 4 000 000                                                                                                                                         | 4 200 000                                                                                                                                           |
| Площадь общая, кв.м.                                  | 40,4                                                                                                                | 18,6                                                                                                                                      | 26,6                                                                                                            | 29,0                                                                                                                                              | 33,2                                                                                                                                                |
| Стоимость 1 кв.м., руб.                               |                                                                                                                     | 171 774                                                                                                                                   | 150 000                                                                                                         | 137 931                                                                                                                                           | 126 506                                                                                                                                             |
| Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату) |                                                                                                                     | ноя.25                                                                                                                                    | ноя.25                                                                                                          | ноя.25                                                                                                                                            | ноя.25                                                                                                                                              |
| Поправка на дату продажи, %                           | -                                                                                                                   | 0%                                                                                                                                        | 0%                                                                                                              | 0%                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                  |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             | -                                                                                                                   | 171 774                                                                                                                                   | 150 000                                                                                                         | 137 931                                                                                                                                           | 126 506                                                                                                                                             |
|                                                       |                                                                                                                     | Заявленная цена (торг)                                                                                                                    | Заявленная цена (торг)                                                                                          | Заявленная цена (торг)                                                                                                                            | Заявленная цена (торг)                                                                                                                              |
| Поправка на торг, %                                   | -                                                                                                                   | -4,5%                                                                                                                                     | -4,5%                                                                                                           | -4,5%                                                                                                                                             | -4,5%                                                                                                                                               |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             | -                                                                                                                   | 164 044                                                                                                                                   | 143 250                                                                                                         | 131 724                                                                                                                                           | 120 813                                                                                                                                             |
| Сегментация по типам (классам) квартир                | Массовое современное жилье (состояние хорошее)                                                                      | Массовое жилье советской постройки (состояние удовлетворительное)                                                                         | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)                                                          | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)                                                                                            | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)                                                                                              |
| Поправка                                              | -                                                                                                                   | 1,19                                                                                                                                      | 0,00                                                                                                            | 0,00                                                                                                                                              | 0,00                                                                                                                                                |

|                                           |                                                               |                                     |                                     |                                     |                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                                             | 195 213                             | 143 250                             | 131 724                             | 120 813                             |
| 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. | -                                                             | 195 213                             | 143 250                             | 131 724                             | 120 813                             |
| Физические характеристики:                |                                                               |                                     |                                     |                                     |                                     |
| 1) Площадь квартиры, кв.м.                | 40,4                                                          | 18,6                                | 26,6                                | 29,0                                | 33,2                                |
| Поправка                                  |                                                               | 0,9400                              | 0,9400                              | 0,9400                              | 1,0000                              |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                                               | 183 500                             | 134 655                             | 123 821                             | 120 813                             |
| 2) Этаж/этажность                         | 4/6                                                           | 4/5                                 | 3/5                                 | 2/5                                 | 7/9                                 |
| Поправка, руб.                            | -                                                             | 1,00                                | 1,00                                | 1,00                                | 1,00                                |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                                               | 183 500                             | 134 655                             | 123 821                             | 120 813                             |
| 3) Тип квартиры, материал стен.           | ПМ (стены - кирпич )                                          | МС (стены -Кирпич )                 | ПТ (стены - Панель )                | БР (стены - Панель )                | УП (стены - Кирпич )                |
| Поправка, руб.                            | -                                                             | 0                                   | 0                                   | 0                                   | 0                                   |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                                             | 183 500                             | 134 655                             | 123 821                             | 120 813                             |
| 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. |                                                               | 183 500                             | 134 655                             | 123 821                             | 120 813                             |
| Количество внесенных корректировок        |                                                               | 3                                   | 2                                   | 2                                   | 1                                   |
|                                           |                                                               | 0,33                                | 0,50                                | 0,50                                | 1,00                                |
| Весовые коэффициенты                      |                                                               | 0,14286                             | 0,21429                             | 0,21429                             | 0,42857                             |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | 133 379                                                       |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Стоимость оцениваемого объекта, руб.      | 5 388 513                                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <b>С учетом округления</b>                | <b>5 389 000</b>                                              |                                     |                                     |                                     |                                     |

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                                                                                                                   | <a href="#">ул. Чердынская 10</a>                                                                                                         | <a href="#">ул. Волгоградская 41</a>                                                                                                        | <a href="#">ул. Бардина 11/2</a>                                                                                                                  | <a href="#">ул. Громова 134/2</a>                                                                                                                 |
| Характеристика объекта                                | Двухкомнатная квартира Об-<br>щая площадь - 57,3<br>Этаж/этажность - 3/6 Тип<br>планировки - СП Сану-<br>зел - раздельный. Материал -<br>кирпич | Двухкомнатная квартир,<br>общая площадь -<br>38,6/26,7/ 6<br>Этаж/этажность - 1/3.<br>Тип дома - ХР.<br>Материал - Кирпич                 | Двухкомнатная квартир,<br>общая площадь -<br>36,6/23,5/5,5<br>Этаж/этажность - 7/9.<br>Тип дома - Пентагон<br>Материал - панель             | Двухкомнатная квартира<br>Общая площадь - 43,2/27/7.<br>Этаж/этажность - 2/5.<br>Тип планировки - БР Мате-<br>риал - панель                       | Двухкомнатная квартир,<br>общая площадь -<br>43,6/28/7 Этаж/этажность<br>- 3/5 Тип дома - БР<br>Материал - Панель                                 |
|                                                       | Премиум                                                                                                                                         | Стандартный                                                                                                                               | Стандартный                                                                                                                                 | Стандартный                                                                                                                                       | Стандартный                                                                                                                                       |
| Продавец                                              |                                                                                                                                                 | Ярмарка КБ (член УПН)<br>ООО Квартирное бюро<br>"Ярмарка"<br>т. +7(905)802-81-20                                                          | Ярмарка КБ офис 3 (член<br>УПН) ООО Квартирное<br>бюро "Ярмарка", офис 3<br>т. +7(905)809-08-23                                             | Ярмарка КБ офис 3 (член<br>УПН) ООО Квартирное бюро<br>"Ярмарка", офис 3<br>т. +7(905)809-08-23                                                   | Диал (член УПН) Дмит-<br>риев А.С. ("Агентство<br>недвижимости "Диал")<br>т. +7(912)222-10-65                                                     |
| Источник информации                                   |                                                                                                                                                 | <a href="https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/26039-192.htm">https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/26039-192.htm</a> | <a href="https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/26064-1675.htm">https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/26064-1675.htm</a> | <a href="https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/20005986-3007.htm">https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/20005986-3007.htm</a> | <a href="https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/20006019-3007.htm">https://old.upn.ru/realty_eb_urg_flat_sale_info/20006019-3007.htm</a> |
| Стоимость (цена), руб.                                | -                                                                                                                                               | 3 990 000                                                                                                                                 | 4 500 000                                                                                                                                   | 4 480 000                                                                                                                                         | 4 590 000                                                                                                                                         |
| Площадь общая, кв.м.                                  | 57,3                                                                                                                                            | 38,6                                                                                                                                      | 36,6                                                                                                                                        | 43,2                                                                                                                                              | 43,6                                                                                                                                              |
| Стоимость 1 кв.м., руб.                               | Премиум                                                                                                                                         | 103 368                                                                                                                                   | 122 951                                                                                                                                     | 103 704                                                                                                                                           | 105 275                                                                                                                                           |
| Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату) |                                                                                                                                                 | ноя.25                                                                                                                                    | ноя.25                                                                                                                                      | ноя.25                                                                                                                                            | ноя.25                                                                                                                                            |
| Поправка на дату продажи, %                           | -                                                                                                                                               | 0%                                                                                                                                        | 0%                                                                                                                                          | 0%                                                                                                                                                | 0%                                                                                                                                                |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             | -                                                                                                                                               | 103 368                                                                                                                                   | 122 951                                                                                                                                     | 103 704                                                                                                                                           | 105 275                                                                                                                                           |
|                                                       |                                                                                                                                                 | Заявленная цена (торг)                                                                                                                    | Заявленная цена (торг)                                                                                                                      | Заявленная цена (торг)                                                                                                                            | Заявленная цена (торг)                                                                                                                            |
| Поправка на торг, %                                   | -                                                                                                                                               | -4,5%                                                                                                                                     | -4,5%                                                                                                                                       | -4,5%                                                                                                                                             | -4,5%                                                                                                                                             |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.              | -                                                                                                                                               | 98 716                                                                                                                                    | 117 418                                                                                                                                     | 99 037                                                                                                                                            | 100 538                                                                                                                                           |
| Сегментация по типам (классам) квартир                | Массовое современное жилье (состояние хорошее)                                                                                                  | Массовое жилье советской постройки (состояние удо-<br>влетворительное)                                                                    | Массовое жилье советской постройки (состояние хоро-<br>шее)                                                                                 | Массовое жилье советской постройки (состояние хоро-<br>шее)                                                                                       | Массовое жилье советской постройки (состояние хоро-<br>шее)                                                                                       |
| Поправка                                              | -                                                                                                                                               | 1,19                                                                                                                                      | 0,00                                                                                                                                        | 0,00                                                                                                                                              | 0,00                                                                                                                                              |

|                                           |                                     |                                      |                                      |                                      |                                      |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                   | 117 472                              | 117 418                              | 99 037                               | 100 538                              |
| 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. | -                                   | 117 472                              | 117 418                              | 99 037                               | 100 538                              |
| Физические характеристики:                |                                     |                                      |                                      |                                      |                                      |
| 1) Площадь квартиры, кв.м.                | 57,3                                | 38,6                                 | 36,6                                 | 43,2                                 | 43,6                                 |
| Поправка                                  |                                     | 0,9600                               | 0,9600                               | 0,9600                               | 0,9600                               |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                     | 112 774                              | 112 721                              | 95 076                               | 96 516                               |
| 2) Этаж/этажность                         | 3/6                                 | 1/3                                  | 7/9                                  | 2/5                                  | 3/5                                  |
| Поправка, руб.                            | -                                   | 1,09                                 | 1,00                                 | 1,00                                 | 1,00                                 |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                     | 122 923                              | 112 721                              | 95 076                               | 96 516                               |
| 3) Тип квартиры, материал стен.           | ПМ (стены - кирпич )                | ХР (стены -Кирпич )                  | Пентагон (стены - панель )           | БР (стены - панель )                 | БР (стены - Панель)                  |
| Поправка, руб.                            | -                                   | 0                                    | 0                                    | 0                                    | 0                                    |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                   | 122 923                              | 112 721                              | 95 076                               | 96 516                               |
| 4) Уровень отделки, общее состояние       |                                     | Стандартный                          | Стандартный                          | Стандартный                          | Стандартный                          |
| Поправка, руб.                            | -                                   | 1,14                                 | 1,14                                 | 1,14                                 | 1,14                                 |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                     | 140 132                              | 128 502                              | 108 386                              | 110 029                              |
| Количество внесенных корректировок        |                                     | 5                                    | 3                                    | 3                                    | 3                                    |
|                                           |                                     | 0,20                                 | 0,33                                 | 0,33                                 | 0,33                                 |
| Весовые коэффициенты                      |                                     | 0,16667                              | 0,27778                              | 0,27778                              | 0,27778                              |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | 119 721                             |                                      |                                      |                                      |                                      |
| Стоимость оцениваемого объекта, руб.      | 6 860 027                           |                                      |                                      |                                      |                                      |
| <b>С учетом округления</b>                | <b>6 860 000</b>                    |                                      |                                      |                                      |                                      |

Таблица 4.3

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                                                                                          | <a href="#">ул. Шаумяна 98/2</a>                                                                                              | <a href="#">ул. Ясная 24</a>                                                                                                          | <a href="#">ул. Белореченская 24/2</a>                                                                                             | <a href="#">ул. Пальмиро Тольятти 7</a>                                                                                     |
| Характеристика объекта                                | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 88,6<br>Этаж/этажность - 11-12/17<br>Тип планировки - СП<br>Материал - кирпич | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 58/39/7.<br>Этаж/этажность - 3/5.<br>Тип планировки - Брежневка. Материал - Панель. | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 58.8 / 39.6 / 7.2. Этаж/этажность - 2/5.<br>Тип планировки - Хрущевка.<br>Материал - Панель | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 60 / 35 / 6.6.<br>Этаж/этажность - 1/5. Тип планировки - Брежневка.<br>Материал - Панель | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 58.2 / 43 / 5. Этаж/этажность - 4/5. Тип планировки - Хрущевка. Материал - Панель |
|                                                       | Стандартный                                                                                                             | Требуется косметического ремонта                                                                                              | Стандартный                                                                                                                           | Стандартный                                                                                                                        | Стандартный                                                                                                                 |
| Продавец                                              |                                                                                                                         | Дом недвижимости (член УПН) Полозова С.В. ("Дом недвижимости")<br>+7(908)631-53-39                                            | Новосёл на Космонавтов (член УПН) ООО "НОВОСИТИ"<br>+7(343)243-57-09                                                                  | Новосёл на Титова (член УПН) Новосёлов Е.А.(ОФИС НОВОСЁЛ НА ТИТОВА)<br>т. +7(343)243-57-09                                         | Новосёл на Титова (член УПН) Новосёлов Е.А.(ОФИС НОВОСЁЛ НА ТИТОВА)<br>т. +7(343)243-57-09                                  |
| Стоимость (цена), руб.                                |                                                                                                                         | 4 800 000                                                                                                                     | 5 750 000                                                                                                                             | 5 999 000                                                                                                                          | 5 999 000                                                                                                                   |
| Площадь общая, кв.м.                                  | 88,6                                                                                                                    | 58                                                                                                                            | 58                                                                                                                                    | 60                                                                                                                                 | 58,2                                                                                                                        |
| Стоимость 1 кв.м., руб.                               | -                                                                                                                       | 82 759                                                                                                                        | 99 138                                                                                                                                | 99 983                                                                                                                             | 103 076                                                                                                                     |
| Уровень отделки, общее состояние                      | Стандартный                                                                                                             | Требуется косметического ремонта                                                                                              | Стандартный                                                                                                                           | Стандартный                                                                                                                        | Стандартный                                                                                                                 |
| Поправка, руб.                                        | -                                                                                                                       | 1,08                                                                                                                          | 1,00                                                                                                                                  | 1,00                                                                                                                               | 1,00                                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             |                                                                                                                         | 89 379                                                                                                                        | 99 138                                                                                                                                | 99 983                                                                                                                             | 103 076                                                                                                                     |
| Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату) |                                                                                                                         | ноя.25                                                                                                                        | ноя.25                                                                                                                                | ноя.25                                                                                                                             | ноя.25                                                                                                                      |
| Поправка на дату продажи, %                           | -                                                                                                                       | 0%                                                                                                                            | 0%                                                                                                                                    | 0%                                                                                                                                 | 0%                                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             | -                                                                                                                       | 89 379                                                                                                                        | 99 138                                                                                                                                | 99 983                                                                                                                             | 103 076                                                                                                                     |
| Поправка на торг, %                                   |                                                                                                                         | Заявленная цена (торг)                                                                                                        | Заявленная цена (торг)                                                                                                                | Заявленная цена (торг)                                                                                                             | Заявленная цена (торг)                                                                                                      |
|                                                       | -                                                                                                                       | -4,5%                                                                                                                         | -4,5%                                                                                                                                 | -4,5%                                                                                                                              | -4,5%                                                                                                                       |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.              | -                                                                                                                       | 85 357                                                                                                                        | 94 677                                                                                                                                | 95 484                                                                                                                             | 98 437                                                                                                                      |

| Сегментация по типам (классам) квартир    | Массовое современное жилье (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Поправка                                  | -                                              | 0,00                                                   | 0,00                                                   | 0,00                                                   | 0,00                                                   |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                              | 85 357                                                 | 94 677                                                 | 95 484                                                 | 98 437                                                 |
| Этаж/этажность                            | 11-12/17                                       | 3/5                                                    | 2/5                                                    | 1/5                                                    | 4/5                                                    |
| Поправка, руб.                            | -                                              | 1,00                                                   | 1,00                                                   | 1,09                                                   | 1,00                                                   |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                                | 85 357                                                 | 94 677                                                 | 104 078                                                | 98 437                                                 |
| 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. | -                                              | 85 357                                                 | 94 677                                                 | 104 078                                                | 98 437                                                 |
| Физические характеристики:                |                                                |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| 2) Площадь квартиры, кв.м.                | 88,6                                           | 58,0                                                   | 58,0                                                   | 60,0                                                   | 58,2                                                   |
| Поправка, %                               |                                                | 1,00                                                   | 1,00                                                   | 1,00                                                   | 1,00                                                   |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                                | 85 357                                                 | 94 677                                                 | 104 078                                                | 98 437                                                 |
| 4) Тип квартиры, материал стен.           | СП (стены - кирпич)                            | БР (стены - Панель)                                    | ХР (стены - Панель)                                    | БР (стены - Панель)                                    | ХР (стены - Панель)                                    |
| Поправка, руб.                            | -                                              | 0                                                      | 0                                                      | 0                                                      | 0                                                      |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                              | 85 357                                                 | 94 677                                                 | 104 078                                                | 98 437                                                 |
| Количество внесенных корректировок        |                                                | 2                                                      | 1                                                      | 2                                                      | 1                                                      |
|                                           |                                                | 0,50                                                   | 1,00                                                   | 0,50                                                   | 1,00                                                   |
| Весовые коэффициенты                      |                                                | 0,16667                                                | 0,33333                                                | 0,16667                                                | 0,33333                                                |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | 95 944                                         |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| Стоимость оцениваемого объекта, руб.      | 8 500 620                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| С учетом округления                       | 8 501 000                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |

Таблица 4.4

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                                                                                        | <a href="#">ул. Шаумяна 98/2</a>                                                                                              | <a href="#">ул. Ясная 24</a>                                                                                                       | <a href="#">ул. Белореченская 24/2</a>                                                                                          | <a href="#">ул. Пальмиро Тольятти 7</a>                                                                                     |
| Характеристика объекта                                | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 93,1<br>Этаж/этажность - 7-8/17<br>Тип планировки - СП<br>Материал - кирпич | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 58/39/7.<br>Этаж/этажность - 3/5.<br>Тип планировки - Брежневка. Материал - Панель. | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 58.8 / 39.6 / 7.2. Этаж/этажность - 2/5.<br>Тип планировки - Хрущевка. Материал - Панель | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 60 / 35 / 6.6.<br>Этаж/этажность - 1/5. Тип планировки - Брежневка. Материал - Панель | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 58.2 / 43 / 5. Этаж/этажность - 4/5. Тип планировки - Хрущевка. Материал - Панель |
|                                                       | Современный                                                                                                           | Требуется косметического ремонта                                                                                              | Стандартный                                                                                                                        | Стандартный                                                                                                                     | Стандартный                                                                                                                 |
| Продавец                                              |                                                                                                                       | Дом недвижимости (член УПН) Полозова С.В. ("Дом недвижимости")<br>+7(908)631-53-39                                            | Новосёл на Космонавтов (член УПН) ООО "НОВОСИТИ"<br>+7(343)243-57-09                                                               | Новосёл на Титова (член УПН) Новосёлов Е.А.(ОФИС НОВОСЁЛ НА ТИТОВА)<br>т. +7(343)243-57-09                                      | Новосёл на Титова (член УПН) Новосёлов Е.А.(ОФИС НОВОСЁЛ НА ТИТОВА)<br>т. +7(343)243-57-09                                  |
| Стоимость (цена), руб.                                |                                                                                                                       | 4 800 000                                                                                                                     | 5 750 000                                                                                                                          | 5 999 000                                                                                                                       | 5 999 000                                                                                                                   |
| Площадь общая, кв.м.                                  | 93,1                                                                                                                  | 58                                                                                                                            | 58                                                                                                                                 | 60                                                                                                                              | 58,2                                                                                                                        |
| Стоимость 1 кв.м., руб.                               | -                                                                                                                     | 82 759                                                                                                                        | 99 138                                                                                                                             | 99 983                                                                                                                          | 103 076                                                                                                                     |
| Уровень отделки, общее состояние                      | Современный                                                                                                           | Требуется косметического ремонта                                                                                              | Стандартный                                                                                                                        | Стандартный                                                                                                                     | Стандартный                                                                                                                 |
| Поправка, руб.                                        | -                                                                                                                     | 1,08                                                                                                                          | 1,00                                                                                                                               | 1,00                                                                                                                            | 1,00                                                                                                                        |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             |                                                                                                                       | 89 379                                                                                                                        | 99 138                                                                                                                             | 99 983                                                                                                                          | 103 076                                                                                                                     |
| Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату) |                                                                                                                       | ноя.25                                                                                                                        | ноя.25                                                                                                                             | ноя.25                                                                                                                          | ноя.25                                                                                                                      |
| Поправка на дату продажи, %                           | -                                                                                                                     | 0%                                                                                                                            | 0%                                                                                                                                 | 0%                                                                                                                              | 0%                                                                                                                          |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             | -                                                                                                                     | 89 379                                                                                                                        | 99 138                                                                                                                             | 99 983                                                                                                                          | 103 076                                                                                                                     |
| Поправка на торг, %                                   |                                                                                                                       | Заявленная цена (торг)                                                                                                        | Заявленная цена (торг)                                                                                                             | Заявленная цена (торг)                                                                                                          | Заявленная цена (торг)                                                                                                      |
|                                                       | -                                                                                                                     | -4,5%                                                                                                                         | -4,5%                                                                                                                              | -4,5%                                                                                                                           | -4,5%                                                                                                                       |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.              | -                                                                                                                     | 85 357                                                                                                                        | 94 677                                                                                                                             | 95 484                                                                                                                          | 98 437                                                                                                                      |

| Сегментация по типам (классам) квартир    | Массовое современное жилье (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Поправка                                  | -                                              | 0,00                                                   | 0,00                                                   | 0,00                                                   | 0,00                                                   |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                              | 85 357                                                 | 94 677                                                 | 95 484                                                 | 98 437                                                 |
| Этаж/этажность                            | 7-8/17                                         | 3/5                                                    | 2/5                                                    | 1/5                                                    | 4/5                                                    |
| Поправка, руб.                            | -                                              | 1,00                                                   | 1,00                                                   | 1,09                                                   | 1,00                                                   |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                                | 85 357                                                 | 94 677                                                 | 104 078                                                | 98 437                                                 |
| 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. | -                                              | 85 357                                                 | 94 677                                                 | 104 078                                                | 98 437                                                 |
| Физические характеристики:                |                                                |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| 2) Площадь квартиры, кв.м.                | 93,1                                           | 58,0                                                   | 58,0                                                   | 60,0                                                   | 58,2                                                   |
| Поправка, %                               |                                                | 0,97                                                   | 0,97                                                   | 0,97                                                   | 0,97                                                   |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                                | 82 797                                                 | 91 836                                                 | 100 955                                                | 95 484                                                 |
| 4) Тип квартиры, материал стен.           | СП (стены - кирпич)                            | БР (стены - Панель)                                    | ХР (стены - Панель)                                    | БР (стены - Панель)                                    | ХР (стены - Панель)                                    |
| Поправка, руб.                            | -                                              | 0                                                      | 0                                                      | 0                                                      | 0                                                      |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                              | 82 797                                                 | 91 836                                                 | 100 955                                                | 95 484                                                 |
| Количество внесенных корректировок        |                                                | 3                                                      | 2                                                      | 3                                                      | 2                                                      |
|                                           |                                                | 0,33                                                   | 0,50                                                   | 0,33                                                   | 0,50                                                   |
| Весовые коэффициенты                      |                                                | 0,20000                                                | 0,30000                                                | 0,20000                                                | 0,30000                                                |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | 92 947                                         |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| Стоимость оцениваемого объекта, руб.      | 8 653 321                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| С учетом округления                       | 8 653 000                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |

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, Ми-<br>чурина 207                                                                                                   | Екатеринбург, Парковый,<br>Тверитина 19                                                                                                   | Екатеринбург, Парковый,<br>Большакова 22к3                                                                                  | Екатеринбург, Парковый,<br>Большакова 16                                                                                    |
| Характеристика объек-<br>та:                                  | Трехкомнатная квар-<br>тира, общая площадь -<br>76,4 / 42,8 / 10.<br>Этаж/этажность - 2/12.<br>Тип планировки - СП.<br>Материал - кирпич. | Трехкомнатная квартира, общая<br>площадь - 59/41/6<br>Этаж/этажность - 5/5. Тип<br>планировки - ХР. Материал -<br>кирпич                    | Трехкомнатная квартира, об-<br>щая площадь - 57,5/36/7.<br>Этаж/этажность - 2/9.<br>Тип планировки - Пентагон.<br>Материал - Панель       | Трехкомнатная квартира,<br>общая площадь - 56/37,1/8.<br>Этаж/этажность - 1/12. Тип<br>планировки - УП Материал<br>- Панель | Трехкомнатная квартира, общая<br>площадь - 64,5/40/7-.<br>Этаж/этажность - 4/9.<br>Тип планировки - ПТ Материал -<br>Панель |
|                                                               | Стандарт                                                                                                                                  | Стандарт                                                                                                                                    | Стандарт                                                                                                                                  | Стандарт                                                                                                                    | Стандарт                                                                                                                    |
| Продавец                                                      |                                                                                                                                           | Новосёл на К.Маркса 12 (член<br>УПН) Новосёлов Е.А. (НОВО-<br>СЁЛ НА К.МАРКСА 12)<br>т. +7(343)288-54-00                                    | ДОМОС ЦН (не член УПН)<br>Лебедев В.С. ("ДОМОС ЦН")<br>т. +7(963)445-07-70                                                                | Виктория Кулик т.+7 912<br>602-18-01                                                                                        | Собственник<br>+7 912 660-41-62                                                                                             |
| Источник информации                                           |                                                                                                                                           | <a href="https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/193915-2895.htm">https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/193915-2895.htm</a> | <a href="https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/11257-3050.htm">https://old.upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/11257-3050.htm</a> | <a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/323592694/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/323592694/</a>                             | <a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/320543405/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/320543405/</a>                             |
| Стоимость (цена), руб.                                        |                                                                                                                                           | 5 500 000                                                                                                                                   | 7 650 000                                                                                                                                 | 7 800 000                                                                                                                   | 6 800 000                                                                                                                   |
| Площадь общая, кв.м.                                          | 76,4                                                                                                                                      | 59                                                                                                                                          | 57,5                                                                                                                                      | 56                                                                                                                          | 64,5                                                                                                                        |
| Стоимость 1 кв.м., руб.                                       |                                                                                                                                           | 93 220                                                                                                                                      | 133 043                                                                                                                                   | 139 286                                                                                                                     | 105 426                                                                                                                     |
| Дата продажи (имеется<br>в продаже по состоя-<br>нию на дату) |                                                                                                                                           | ноя.25                                                                                                                                      | ноя.25                                                                                                                                    | ноя.25                                                                                                                      | ноя.25                                                                                                                      |
| Поправка на дату про-<br>дажи, %                              | -                                                                                                                                         | 0%                                                                                                                                          | 0%                                                                                                                                        | 0%                                                                                                                          | 0%                                                                                                                          |
| Скорректированная<br>стоимость 1 кв.м., руб.                  | -                                                                                                                                         | 89 025                                                                                                                                      | 127 057                                                                                                                                   | 133 018                                                                                                                     | 100 682                                                                                                                     |
|                                                               |                                                                                                                                           | Заявленная цена (торг)                                                                                                                      | Заявленная цена (торг)                                                                                                                    | Заявленная цена (торг)                                                                                                      | Заявленная цена (торг)                                                                                                      |
| Поправка на торг, %                                           | -                                                                                                                                         | 4,5%                                                                                                                                        | 4,5%                                                                                                                                      | 4,5%                                                                                                                        | 4,5%                                                                                                                        |
| Скорректированная<br>стоимость 1 кв.м.,руб.                   | -                                                                                                                                         | 89 025                                                                                                                                      | 127 057                                                                                                                                   | 133 018                                                                                                                     | 100 682                                                                                                                     |
| Сегментация по типам<br>(классам) квартир                     | Массовое современное<br>жилье (состояние хо-<br>рошее)                                                                                    | Массовое жилье советской по-<br>стройки (состояние хорошее)                                                                                 | Массовое жилье советской<br>постройки (состояние хоро-<br>шее)                                                                            | Массовое жилье советской<br>постройки (состояние хо-<br>рошее)                                                              | Массовое жилье советской по-<br>стройки (состояние хорошее)                                                                 |
| Поправка                                                      | -                                                                                                                                         | 0,00                                                                                                                                        | 0,00                                                                                                                                      | 0,00                                                                                                                        | 0,00                                                                                                                        |
| Скорректированная<br>стоимость 1 кв.м., руб.                  | -                                                                                                                                         | 89 025                                                                                                                                      | 127 057                                                                                                                                   | 133 018                                                                                                                     | 100 682                                                                                                                     |
| Местоположение                                                | г. Екатеринбург, мкрн.                                                                                                                    | г. Екатеринбург, мкрн. Парковый                                                                                                             | г. Екатеринбург, мкрн. Парко-                                                                                                             | г. Екатеринбург, мкрн. Пар-                                                                                                 | г. Екатеринбург, мкрн. Парковый                                                                                             |

|                                           |                      |                     |                           |                     |                     |
|-------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|
|                                           | Парковый             |                     | ый                        | ковый               |                     |
| Поправка на местоположение, %             |                      | 0%                  | 0%                        | 0%                  | 0%                  |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                    | 97 229              | 138 764                   | 145 275             | 109 960             |
| Физические характеристики:                |                      |                     |                           |                     |                     |
| 1) Площадь квартиры, кв.м.                | 76,4                 | 59,0                | 57,5                      | 56,0                | 64,5                |
| Поправка                                  |                      | 1,00                | 1,00                      | 1,00                | 1,00                |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                      | 89 025              | 127 057                   | 133 018             | 100 682             |
| 2) Этаж/этажность                         | 2/12                 | 5/5                 | 2/9                       | 1/12                | 4/9                 |
| Поправка, руб.                            | -                    | 1,03                | 1,00                      | 1,09                | 1,00                |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                      | 91 696              | 127 057                   | 144 989             | 100 682             |
| 3) Тип квартиры, материал стен.           | СП (стены - кирпич ) | ХР (стены - кирпич) | Пентагон (стены - панель) | УП (стены - панель) | ПТ (стены - панель) |
| Поправка, руб.                            | -                    | 1,00                | 1,00                      | 1,00                | 1,00                |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                      | 91 696              | 127 057                   | 144 989             | 100 682             |
| Уровень отделки, общее состояние          | Современный          | Современный         | Современный               | Современный         | Современный         |
| Поправка, руб.                            | -                    | 0                   | 0                         | 0                   | 0                   |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                      | 91 696              | 127 057                   | 144 989             | 100 682             |
| Количество внесенных корректировок        |                      | 2                   | 1                         | 2                   | 1                   |
|                                           |                      | 0,50                | 1,00                      | 0,50                | 1,00                |
| Весовые коэффициенты                      |                      | 0,16667             | 0,33333                   | 0,16667             | 0,33333             |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | 115 361              |                     |                           |                     |                     |
| Стоимость оцениваемого объекта, руб.      | 8 813 543            |                     |                           |                     |                     |
| <b>С учетом округления</b>                | <b>8 814 000</b>     |                     |                           |                     |                     |

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                                                                                           | <a href="#">Академическая 30</a>                                                                                            | <a href="#">Мира 31</a>                                                                                                                   | <a href="#">Студенческая 36/1</a>                                                                                        | <a href="#">Комсомольская 5</a>                                                                                                |
| Характеристика объекта                                | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 96,8<br>Этаж/этажность - 14/14<br>Тип планировки - СП<br>Материал - кирпич | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь - 55.4 / 30 / 6. Этаж/этажность - 5/5. Тип планировки - Хрущевка. Материал - Кирпич | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь -58 / 37 /8. Этаж/этажность - 1/9. Тип планировки - Пентагон. . Материал - Панель                 | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь -59/ 55 / 0. Этаж/этажность - 1/5. Тип планировки - Брежневка. Материал - Кирпич | Трехкомнатная квартира<br>Общая площадь -53.3 / 36.4 / 5.2. Этаж/этажность - 3/5. Тип планировки - Хрущевка. Материал - Панель |
|                                                       | Стандартный                                                                                                          | Стандартный                                                                                                                 | Стандартный                                                                                                                               | Стандартный                                                                                                              | Стандартный                                                                                                                    |
| Продавец                                              |                                                                                                                      | Риэлпроф (член УПН) Завьялова О.А. "Риэлпроф"<br>т. +7(908)635-10-78                                                        | ЕКАТЕРИНБУРГСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ (ЕЧН) (член УПН) ООО "ЕКАТЕРИНБУРГСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ"<br>т. +7(922)150-10-50 | Новосёл на Технической 63 (член УПН) ООО Агентство недвижимости "Новое ЕК"<br>т. +7(343)243-57-09                        | Самолет Плюс ЕКБ (член УПН) Лобудова Е.Ю. ("Самолет Плюс ЕКБ")<br>т. +7(909)018-17-17                                          |
| Стоимость (цена), руб.                                |                                                                                                                      | 5700 000                                                                                                                    | 5799 000                                                                                                                                  | 5400 000                                                                                                                 | 5750 000                                                                                                                       |
| Площадь общая, кв.м.                                  | 96,8                                                                                                                 | 55,4                                                                                                                        | 58                                                                                                                                        | 59                                                                                                                       | 53,3                                                                                                                           |
| Стоимость 1 кв.м., руб.                               | -                                                                                                                    | 102 888                                                                                                                     | 99 983                                                                                                                                    | 91 525                                                                                                                   | 107 880                                                                                                                        |
| Уровень отделки, общее состояние                      | Стандартный                                                                                                          | Стандартный                                                                                                                 | Стандартный                                                                                                                               | Стандартный                                                                                                              | Стандартный                                                                                                                    |
| Поправка, руб.                                        | -                                                                                                                    | 1,00                                                                                                                        | 1,00                                                                                                                                      | 1,00                                                                                                                     | 1,00                                                                                                                           |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             |                                                                                                                      | 102 888                                                                                                                     | 99 983                                                                                                                                    | 91 525                                                                                                                   | 107 880                                                                                                                        |
| Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату) |                                                                                                                      | ноя.25                                                                                                                      | ноя.25                                                                                                                                    | ноя.25                                                                                                                   | ноя.25                                                                                                                         |
| Поправка на дату продажи, %                           | -                                                                                                                    | 0%                                                                                                                          | 0%                                                                                                                                        | 0%                                                                                                                       | 0%                                                                                                                             |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.             | -                                                                                                                    | 102 888                                                                                                                     | 99 983                                                                                                                                    | 91 525                                                                                                                   | 107 880                                                                                                                        |
| Поправка на торг, %                                   |                                                                                                                      | Заявленная цена (торг)                                                                                                      | Заявленная цена (торг)                                                                                                                    | Заявленная цена (торг)                                                                                                   | Заявленная цена (торг)                                                                                                         |
|                                                       | -                                                                                                                    | -4,5%                                                                                                                       | -4,5%                                                                                                                                     | -4,5%                                                                                                                    | -4,5%                                                                                                                          |

|                                           |                                                |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.  | -                                              | 98 258                                                 | 95 484                                                 | 87 407                                                 | 103 025                                                |
| Сегментация по типам (классам) квартир    | Массовое современное жилье (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) | Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее) |
| <b>Поправка</b>                           | <b>-</b>                                       | <b>1,00</b>                                            | <b>1,00</b>                                            | <b>1,00</b>                                            | <b>1,00</b>                                            |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                              | 98 258                                                 | 95 484                                                 | 87 407                                                 | 103 025                                                |
| Этаж/этажность                            | 14/14                                          | 5/5                                                    | 1/9                                                    | 1/5                                                    | 3/5                                                    |
| <b>Поправка,руб.</b>                      | <b>-</b>                                       | <b>1,00</b>                                            | <b>1,05</b>                                            | <b>1,05</b>                                            | <b>0,97</b>                                            |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                                | 98 258                                                 | 100 258                                                | 91 777                                                 | 99 935                                                 |
| Местоположение                            | г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок             | г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок                     | г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок                     | г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок                     | г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок                     |
| <b>Поправка на местоположение, %</b>      | <b>-</b>                                       | <b>0%</b>                                              | <b>0%</b>                                              | <b>0%</b>                                              | <b>0%</b>                                              |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                              | 98 258                                                 | 100 258                                                | 91 777                                                 | 99 935                                                 |
| <b>Физические характеристики:</b>         |                                                |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| 2) Площадь квартиры, кв.м.                | 96,8                                           | 55,4                                                   | 58,0                                                   | 59,0                                                   | 53,3                                                   |
| <b>Поправка, %</b>                        | <b>-</b>                                       | <b>0,97</b>                                            | <b>0,97</b>                                            | <b>0,97</b>                                            | <b>0,97</b>                                            |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. |                                                | 95 310                                                 | 97 250                                                 | 89 024                                                 | 96 937                                                 |
| 4) Тип квартиры, материал стен.           | СП (стены - кирпич)                            | Хрущевка (стены - Кирпич)                              | Пентагон (стены - Панель)                              | Брежневка (стены - Кирпич)                             | Хрущевка (стены - Панель)                              |
| <b>Поправка, руб.</b>                     | <b>-</b>                                       | <b>0</b>                                               | <b>0</b>                                               | <b>0</b>                                               | <b>0</b>                                               |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | -                                              | 95 310                                                 | 97 250                                                 | 89 024                                                 | 96 937                                                 |
| Количество внесенных корректировок        |                                                | 2                                                      | 3                                                      | 3                                                      | 3                                                      |
|                                           |                                                | 0,50                                                   | 0,33                                                   | 0,33                                                   | 0,33                                                   |
| Весовые коэффициенты                      |                                                | 0,33333                                                | 0,22222                                                | 0,22222                                                | 0,22222                                                |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. | 94 706                                         |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| Стоимость оцениваемого объекта, руб.      | 9167 517                                       |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| <b>С учетом округления</b>                | <b>9168 000</b>                                |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |

## 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 88,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 128;
- 4) Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109;
- 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):*

**47 385 000 (Сорок семь миллионов триста восемьдесят пять 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                 | 5 389 000               |
| Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91  | 57,3                 | 6 860 000               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;                          | 88,6                 | 8 501 000               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;                          | 93,1                 | 8 653 000               |
| Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8 | 76,4                 | 8 814 000               |
| Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.                              | 96,8                 | 9 168 000               |
| <b>Итого, рыночная стоимость объекта оценки</b>                                                                     |                      | <b>47 385 000</b>       |

### **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, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- 1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-81086860 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  
владельцы недвижимости: ООО «Город»

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 21.05.2022, поступившего на рассмотрение 27.05.2022, сообщаем, что согласно запросам Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

| Помещение:<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 21.05.2022г. № КУВН-001/2022-81088888                                                                                                                                                                                                    |                           |                   |                         |
| 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. Раздольная, д. 53, литер 1, кв. 128                                                                                                                                           |                           |                   |                         |
| Площадь, м2: 88,6                                                                                                                                                                                                                        |                           |                   |                         |
| Назначение: Жилое                                                                                                                                                                                                                        |                           |                   |                         |
| Наименование: Квартира                                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                         |
| Номер, или этаж, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 11, Этаж № 12                                                                                                                                                    |                           |                   |                         |
| Вид жилого помещения: Квартира                                                                                                                                                                                                           |                           |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.: 5967263,355                                                                                                                                                                                                 |                           |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 66:41:0304006:110                                                                                                                      |                           |                   |                         |
| Вид разрешенного использования: жилое                                                                                                                                                                                                    |                           |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или жилищного дома коммерческого использования: данные отсутствуют |                           |                   |                         |
| Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                        |                           |                   |                         |
| Особые отметки: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                       |                           |                   |                         |
| Получитель выписки: Проображенская Екатерина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965                                         |                           |                   |                         |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                        |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                     |                   |
| полное наименование должности            | инициалы, фамилия |
| Стороженко Сергей Сергеевич              | М.П.              |
| Адрес: Екатеринбург                      |                   |
| Действительно с 23.05.2021 по 23.05.2022 |                   |

Раздел 2. Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение:<br>вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                           | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 21.05.2022г. № КУВН-001/2022-81088888  |                                                                                                                                                     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер: 66:41:0304006:1136  |                                                                                                                                                     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                  | 1.1               | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Город", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для 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 и по закону согласия третьего лица, органа: | 4.1               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5                                      | Ограничение права и обременение объекта недвижимости:                                                                                               |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.1                                    | ипотека                                                                                                                                             |                   | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                   |                   | 03.02.2022 14:37:41                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                  |                   | 66:41:0304006:1136-66/199/2022-4                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                        | сроки, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:                                                                 |                   | Срок действия с 03.02.2022 по 19.11.2022                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                        | лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:                                                           |                   | Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404                                                                           |
|                                        | наименование государственной регистрации:                                                                                                           |                   | Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362-1, выдан 04.12.2008                                                                                       |
|                                        |                                                                                                                                                     |                   | Именем 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            | инициалы, фамилия |
| Стороженко Сергей Сергеевич              | М.П.              |
| Адрес: Екатеринбург                      |                   |
| Действительно с 23.05.2021 по 23.05.2022 |                   |

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Presented 2 March 1998

Page 2 of 2

Судебная о зарегистрированных правах

| Наименование                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Всего листов выписки: 6                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 01.06.2022г. № КУИИ-001/2022-81080001 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 56:41:0304006:1117                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Горос", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов этого владельца инвестиционных паев |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                                                             | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Общая долевая собственность<br>66:41:0304006:1117-66/199/2022-3<br>01.02.2022 09:40:02                                                                                                                                                                                                |
| 4                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона правила третьих лиц, сделки:                                                                                                                                                        | 4.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.1                                   | вид:<br>дата государственной регистрации:<br>номер государственной регистрации:<br>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:<br>вид, в пользу которого установлен ограничительный и обременение объекта недвижимости:<br>доказание государственной регистрации: | <p>Доверительное управление<br/>03.02.2022 09:40:02<br/>56:41:0304006:1117-66/199/2022-4<br/>Срок действия с 03.02.2022 по 19.11.2022</p> <p>Замкнутое паевое инвестиционное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горос", ИНН: 66:99013965, ОГРН: 1026067948404</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горос" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362-1, выданы 04.12.2008</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горос" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362-2, выданы 20.10.2009</p> <p>Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горос" под управлением Замкнутого паевого инвестиционного общества "Управляющая компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362, выданы 13.11.2007</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕТЛОТОВАРИЩЕВ АЛЕКСАНДР</p> <p>А.П.</p> <p>Сиренкин: 78707212304443113113001344000000<br/>Подпись: 78707212304443113113001344000000<br/>Выдана: 01.06.2022 09:40:02</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ПОДПИСИ КОМПЕТЕНТНЫЕ ДОКЛАДЧИКИ       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ПОДПИСИ, ФАМИЛИИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2022, поступившего на рассмотрение 27.05.2022, сообщаем, что согласно записи 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. № КУВН-001/2022-81077809                                                                                                                                                                           |                            |                                                                                                                                                                               |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                              |                            | 66:41:0704026-411                                                                                                                                                             |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                    |                            | 66:41:0704026                                                                                                                                                                 |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                            |                            | 04.07.2012                                                                                                                                                                    |                         |
| Ранг присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                 |                            | Инвентарный номер 36599; 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                                                                                                                                                                                                     |                            | 96,9                                                                                                                                                                          |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                     |                            | Жилые помещения                                                                                                                                                               |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                     |                            | Квартира                                                                                                                                                                      |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположена постройка, машино-места                                                                                                                                                |                            | 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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого 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:                                                                                                                                                                                             |                            | Преобразованная Екатерина Ивановна, действующий(ий) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965 |                         |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                              |                               |                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                           |                               |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                  | ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| Сиренко Елизавета Юрьевна                      |                               |                   |
| Подпись: 30.05.2022г. № КУВН-001/2022-81077809 |                               |                   |
| Действительна с 23.03.2021 по 23.03.2025       |                               |                   |

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. № КУВН-001/2022-81077809          |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Кадастровый номер:                             |                                                                                                                                                       | 66:41:0704026-411                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1                                              | Проводитель (приводитель):                                                                                                                            | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Город", данные о которых устанавливаются на основании данных ликвидных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доверителей инвестиционных паев |
| 2                                              | Вид, номер, дата в реестре государственной регистрации права:                                                                                         | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                | Общая долевая собственность<br>66:41:0704026-411-66/199/2022-3<br>03.02.2022 09:34:37                                                                                                                                                                                              |
| 4                                              | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                | сроки, на которые 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: 1026602648404                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                | 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", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409362, выдан 15.11.2007  |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                |                                                                                                                                                       | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                |                                                                                                                                                       | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                  |                                                                                                                                                       | ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                |                                                                                                                                                       | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Сиренко Елизавета Юрьевна                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Подпись: 30.05.2022г. № КУВН-001/2022-81077809 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Действительна с 23.03.2021 по 23.03.2025       |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Смелитов И. Исследования характеристик объектов недвижимости

Frederic H. Brown, Jr.

[illegible]

Помимо от Еуропа, частотата на изпитванията за наличие на обикновените корабни вируси в южноамериканските страни не е била изследвана.

Ссылка на текст непрерывных ячеек

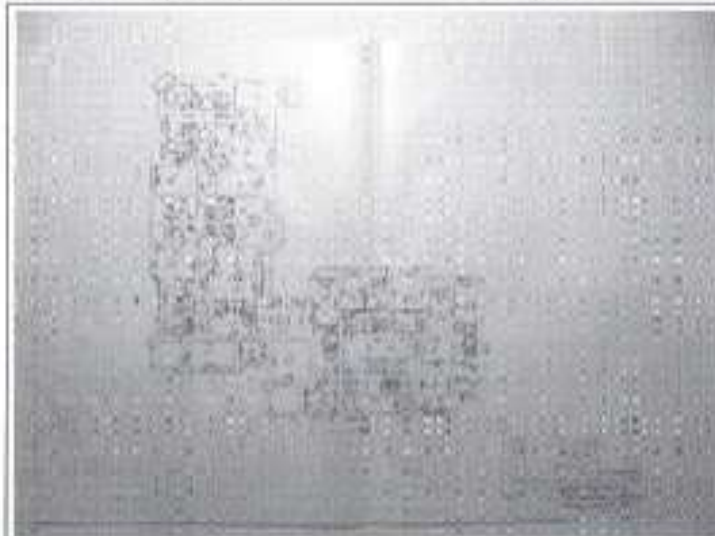
| Полное наименование объекта недвижимости |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                                                                                |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2                       | Итого листов раздела 2: 1                                                                                                                                                                                                                                               | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4                                                        |
| 04.10.2019 № 76/014-06/2019-130/0093     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                                                                                |
| Кадастровый номер:                       |                                                                                                                                                                                                                                                                         | 66-41-0104006-2716  |                                                                                |
| 1                                        | Правовое положение (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                                   | 1.1                 | Земельное ограничительное обременение "Удержание для ипотеки", ИИН: 6650013948 |
| 2                                        | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                             | 2.1                 | Событийность<br>66-41-0104006-2716-63/001/2019-1<br>10.07.2019 14:25:00        |
| 3                                        | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                                   | 3.1                 | данные отсутствуют                                                             |
| 5                                        | Ограничения права в отношении объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                                     | не зарегистрированы |                                                                                |
| 6                                        | Земельные и другие обременения, права, ограничения:                                                                                                                                                                                                                     | данные отсутствуют  |                                                                                |
| 7                                        | Сведения о залогах и ипотечных обязательствах по ипотеке:                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют  |                                                                                |
| 8                                        | Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                                    | данные отсутствуют  |                                                                                |
| 9                                        | Сведения о возможности государственной регистрации без согласия участии правообладателя и в законном представлении:                                                                                                                                                     | данные отсутствуют  |                                                                                |
| 10                                       | Правотворческие и сведения о наличии постановления, по которому осуществляется изъятие в производство государственной регистрации права (перевод, прекращение права), ограничение, права на отчуждение объекта недвижимости, сделки и отчуждение объектов недвижимости: | отсутствуют         |                                                                                |

|                                                                                                                                                      |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| DEPARTMENT OF HEALTH<br>AND HUMAN SERVICES                                                                                                           |                                       |
| NATIONAL CENTER FOR<br>HUMAN GENETICS                                                                                                                | NATIONAL CENTER FOR<br>HUMAN GENETICS |
| NATIONAL CENTER FOR HUMAN GENETICS<br>1000 ROCKEFELLER PLACE<br>BETHESDA, MARYLAND 20895-4609<br>TEL: 301-558-0800 FAX: 301-558-0801<br>WWW.NCHG.ORG |                                       |

Рис. 21 1 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
(для недвижимости нежилого, жилищно-многоквартирного назначения)

| Помещение                            |                         |                    |                    |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| владения (доля владения)             |                         |                    |                    |
| Лист № 3 раздела 5                   | Лист № 4 раздела 5      | Лист № 5 раздела 5 | Лист № 6 раздела 5 |
| 04.10.2025, № КУИИ-450-2025-13078593 |                         |                    |                    |
| Кадастровый номер: 65:41:0940001/216 | Номер этажа (этажей): 4 |                    |                    |



Лист 4

| Помещение                            |                         |                    |                     |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| владения (доля владения)             |                         |                    |                     |
| Лист № 7 раздела 5                   | Лист № 8 раздела 5      | Лист № 9 раздела 5 | Лист № 10 раздела 5 |
| 04.10.2025, № КУИИ-450-2025-13078593 |                         |                    |                     |
| Кадастровый номер: 65:41:0940001/216 | Номер этажа (этажей): 4 |                    |                     |



Масштаб 1:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>РОСРЕЕСТР</b><br>Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии<br>ПРИВИТЫ СЕРТИФИКАТА, КЛЮЧА, ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ<br>Вид: Росреестр<br>ИД сертификата: 2a9f2a00f4a25544b1a1b180670a2<br>Действителен с: 23.03.2021 03:54:43 по: 23.06.2022 04:04:43<br>Документ получен в электронном виде с использованием:<br>«ФГУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бумажном носителе, заверяет электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. № 216» | <b>ФГУ СО</b><br>«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»<br>Отдел ТСУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Кировском районе г. Екатеринбург, ул. Зингерей, 25<br>Дата подготовки: 05.10.2021 11:13:03<br>Подготовил: Калачин Юрия Владимировна<br>Подписал:<br>«Примечание: сведения приняты в виде документов ПЕ ПВД» |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Смелович ИБ. Исповедь кадетства. Издательство «Искусство»

Received 8 June 1998

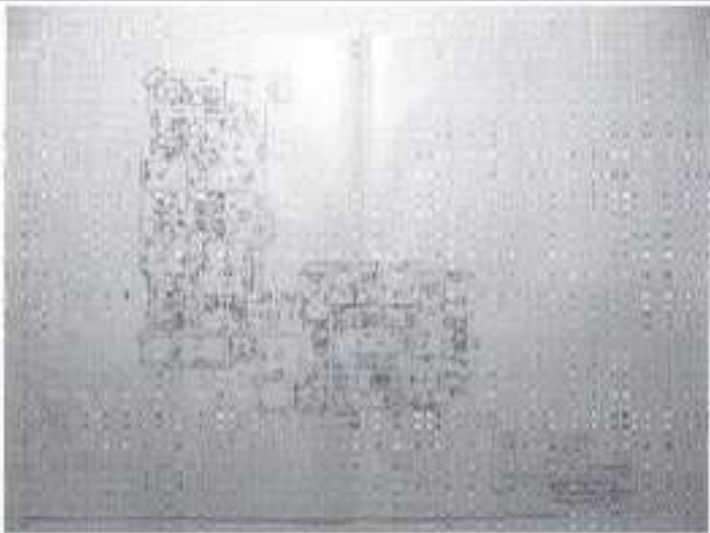
Figure 2. Figure 3.

Список литературы и источников информации

[illegible]

Лист 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
(План (карта) кадастрового участка, кадастровый номер которого указан в таблице)

| Помещение                                                                         |                      |                         |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| в здании (здании) недвижимости                                                    |                      |                         |                      |
| Лист № 3 раздела 5                                                                | Помещение здания № 3 | Историческое №          | Помещение здания № 4 |
| 04.10.2021, № КУИИ-450-2021-11070993                                              |                      |                         |                      |
| Кадастровый номер: 65-43/0040000/2716                                             |                      | Номер этажа (этажей): 4 |                      |
|  |                      |                         |                      |

Лист 4

| Помещение                                                                           |                      |                         |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| в здании (здании) недвижимости                                                      |                      |                         |                      |
| Лист № 2 раздела 5                                                                  | Помещение здания № 2 | Историческое №          | Помещение здания № 4 |
| 04.10.2021, № КУИИ-450-2021-11070993                                                |                      |                         |                      |
| Кадастровый номер: 65-43/0040000/2716                                               |                      | Номер этажа (этажей): 4 |                      |
|  |                      |                         |                      |

Масштаб 1:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>РОСРЕЕСТР</b><br>Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии                                                                                                                                                                                               | <b>ГБУ СО</b><br>«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»                                                 |
| <b>ПРИВИДИТЬ СЕРТИФИКАТ КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ</b>                                                                                                                                                                                                                           | Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Кировском районе г. Екатеринбург, ул. Зингера, 25 |
| <b>Вид:</b> Росреестр                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Дата подготовки:</b> 05.10.2021 11:15:03                                                                                                       |
| <b>ИД сертификата:</b> 2a197b600Mx2554HbYta5b18067Da2                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Подготовил:</b> Кривина Юлия Викторовна                                                                                                        |
| <b>Действителен с:</b> 23.03.2021 03:54:43 <b>до:</b> 23.06.2022 04:04:43                                                                                                                                                                                                                | <b>Подпись:</b>                                                                                                                                   |
| Документ получен в электронной форме с использованием                                                                                                                                                                                                                                    | «Применение электронной подписи и сканирование документов ПЕРСОНА»                                                                                |
| «ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» направлено по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг (оптимально, предоставляющие услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. № 210)» |                                                                                                                                                   |

Форма N4-ТИ.

# Техническая информация по объекту недвижимости и план объекта

Действительная в течение трех месяцев

РОССИЯ  
Администрация  
г. Екатеринбург

БЮРО  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
Заказ № 140281

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

Выдана Решетниковой 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. Геретина, 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                                                                         |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Решетникова Наталья Викторовна | единоличное     | Регистрация в Учреждении юстиции. Запись регистрации от 6 мая 2002 г. № 66-01/01-167/2002-163 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 информация о принадлежности объектов недвижимости не является удостоверяющей

Наличие ареста, запрещения, обременения, сервитута : нет

Объект поставлен на технический учет в БТИ БТИ  
Инвентарный номер объекта 0431891/А 21/04/0008-5

Техническая характеристика жилого объекта  
(по данным обследования на 12 \* сентября 2006 г., инвентарное дело № 31891)

| Здание                 |            | Характеристика жилого объекта |            |                        |                |                     |
|------------------------|------------|-------------------------------|------------|------------------------|----------------|---------------------|
| Этажность              | 12         | этаж                          | № по плану | наименование помещения | площадь (кв.м) | в том числе нежилая |
| 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          | Водяная                |                |                     |
|                        |            | 2                             | 9          | Балкон                 |                |                     |
| Итого                  |            |                               |            |                        | 76.40          | 42.80               |
|                        |            |                               |            |                        |                | 33.60               |

Примечание : Пробитка проема в капитальной стене номер. 4.5. Согласовано УИИ Октябрьского района г. Екатеринбурга (Служба единого заказчика) от 13/10/2006 .

Исполнитель  
Ковтун Т.А.

Директор Бюро технической  
инвентаризации







[ти > Вторичное жилье в Екатеринбурге](#)


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

Продам 1 комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Белореченская 24/1, 4.000.000 руб., Собственность

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



[Распечатать](#)

[Сообщить о неточности](#)

|                                     |                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Объект:                             | Квартира (посмотреть фотографию дома)                                |
| Адрес:                              | Екатеринбург, Юго-Западный, Белореченская 24/1 (посмотреть на карте) |
| Количество комнат:                  | 1                                                                    |
| Площадь (общая/жилая/кухни):        | 29 / 16 / 6 кв. м                                                    |
| Дом:                                | Брежневка                                                            |
| Год постройки:                      | 1967                                                                 |
| Материал стен:                      | Панель                                                               |
| Этаж:                               | 2 / 5                                                                |
| Балкон:                             | Балкон                                                               |
| Сан. узлы (совмещенных/раздельных): | 1/-                                                                  |
| Ремонт:                             | Косметический                                                        |
| Мебель:                             | Есть                                                                 |
| Условия продажи:                    | Чистая продажа                                                       |
| Ипотека:                            | Возможна                                                             |
| Цена:                               | 4.000.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>            |

Теплая, уютная квартира. Натяжные потолки, линолеум, стояки помываны, балкон застеклен. Подъезд чистый, стеклопакеты. Двор зеленый. В шаговой доступности есть вся необходимая инфраструктура

Контактная информация

|                         |                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Агентство недвижимости: | Собственность (не член УПН) Путилова И.В. ("СОБСТВЕННОСТЬ") |
| Время работы:           | с 10.00 до 19.00                                            |
| Телефон агентства:      | 9028798901                                                  |
| E-Mail:                 | 2011619@mail.ru                                             |



[и > Вторичное жилье в Екатеринбурге](#)


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

Продам 1 комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Гурзуфская 34, 4.200.000 руб., Самолет Плюс ЕКБ

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



[Распечатать](#)

[Сообщить о неточности](#)

|                              |                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Объект:                      | Квартира (посмотреть фотографию дома)                           |
| Адрес:                       | Екатеринбург, Юго-Западный, Гурзуфская 34 (посмотреть на карте) |
| Количество комнат:           | 1                                                               |
| Площадь (общая/жилая/кухни): | 33.2 / 19 / 8 кв. м                                             |
| Дом:                         | Улучш. планировка                                               |
| Год постройки:               | 1963                                                            |
| Материал стен:               | Кирпич                                                          |
| Этаж:                        | 7 / 9                                                           |
| Мебель:                      | Нет                                                             |
| Условия продажи:             | Чистая продажа                                                  |
| Ипотека:                     | Невозможна                                                      |
| Цена:                        | 4.200.000 руб.                                                  |

Арт. 116852510 <br>Если вы ищете квартиру в хорошем районе — это предложение для вас! <br>Квартира с общей площадью 33,2 м² расположена на комфортном 7 этаже 9-этажного кирпичного дома. Удобная планировка — изолированная комната с лоджией, кухня отдельная и совмещенный санузел. <br>Квартира даёт возможность воплотить свои идеи и создать интерьер по собственному вкусу. <br>Расположение практически в центре города, с отличной транспортной доступностью, и развитой инфраструктурой. Рядом школа №11 и детские сады №373, №338, №356. Продуктовый магазин "Верный" в соседнем доме, множество кафе и ресторанов. <br>ИПОТЕКА ОТ 13,75%! <br>Возможно улучшить квартиру под ключ. Возьмем на себя все — от выбора материалов до установки бытовой техники. <br>ФЕДЕРАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "САМОЛЕТ ПЛЮС" ГАРАНТИРУЕТ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ. <br>Возможна ипотека с низкими ставками от банков-партнеров. <br>При звонке назовите оператору номер лота.

Контактная информация

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Агентство недвижимости: | Самолет Плюс ЕКБ (член УПН) Любунова Е.Ю. ("Самолет Плюс ЕКБ")                     |
| Время работы:           | с 9.00 до 20.00                                                                    |
| Телефон агентства:      | +79090181717                                                                       |
| WWW:                    | <a href="http://samoletpius.ru/office/294/">http://samoletpius.ru/office/294/</a>  |
| E-Mail:                 | <a href="mailto:ekb.office@mail.samoletpius.ru">ekb.office@mail.samoletpius.ru</a> |



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



> Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Чердынская 10, 3.990.000 руб., Ярмарка КБ

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

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

|                              |                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Объект:                      | Квартира <a href="#">(посмотреть фотографию дома)</a>                           |
| Адрес:                       | Екатеринбург, Юго-Западный, Чердынская 10 <a href="#">(посмотреть на карте)</a> |
| Количество комнат:           | 2                                                                               |
| Изолированных комнат:        | 1                                                                               |
| Площадь (общая/жилая/кухни): | 38.6 / 26.7 / 6 кв. м                                                           |
| Дом                          | Хрущевка                                                                        |
| Год постройки:               | 1960                                                                            |
| Материал стен:               | Кирпич                                                                          |
| Этаж:                        | 1 / 3                                                                           |
| Балкон:                      | Нет данных                                                                      |
| Ремонт:                      | Косметический                                                                   |
| Перепланировка:              | не было                                                                         |
| Мебель:                      | Есть                                                                            |
| Условия продажи:             | Чистая продажа                                                                  |
| Ипотека:                     | Возможна                                                                        |
| Цена:                        | <b>3.990.000 руб. Отправить заявку на кредит</b>                                |

ID объекта в нашей базе: 26039

Продается 2-х комнатная квартира в кирпичном доме в Верх-Исетском районе с отличной локацией. Идеальная квартира для пары или небольшой семьи.  
Квартира заинтересует также инвесторов и свободных людей.  
Ремонт косметический. Установлены пластиковые окна в комнатах, заменены радиаторы отопления и стояки водоснабжения.



ности > Вторичное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте!

Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Волгоградская 41, 4.400.000 руб., Ярмарка КБ офис 3

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

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

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект:                      | Квартира <a href="#">(посмотреть фотографию дома)</a>                              |
| Адрес:                       | Екатеринбург, Юго-Западный, Волгоградская 41 <a href="#">(посмотреть на карте)</a> |
| Количество комнат:           | 2                                                                                  |
| Площадь (общая/жилая/кухни): | 36.6 / 23.5 / 5.5 кв. м                                                            |
| Дом                          | Пантеон                                                                            |
| Год постройки:               | 1973                                                                               |
| Материал стен:               | Панель                                                                             |
| Этаж:                        | 7 / 9                                                                              |
| Балкон:                      | Лоджия                                                                             |
| Ремонт:                      | Косметический                                                                      |
| Перепланировка:              | не было                                                                            |
| Мебель:                      | Есть                                                                               |
| Условия продажи:             | Чистая продажа                                                                     |
| Ипотека:                     | Возможна                                                                           |
| Цена:                        | <b>4.400.000 руб. Отправить заявку на кредит</b>                                   |

ID объекта в нашей базе: 26064

Привлекая в югозападный район города можно отметить простор: на улицах хватает места зеленым аллеям и паркам со скверами и аллеями (их здесь 6). От одного дома, до другого столько места, что детские сады и школы некуда им ни тону в массиве взрослых деревьев. Это можно заметить на фотографиях передающих вид из окна. Плотность застройки здесь с такими нормами, когда архитекторы еще не стремились выжать все до последнего квадратного метра земли, а действовали человеко-ориентированно. Большинство ритейла располагается на первых этажах зданий, а не в хаотичных нишах, портящих вид города. Поскольку это район граничащий с центром города - все инфраструктурные блага в максимальном доступе. В пешей доступности сам центр города (30 минут) и метро (20 минут). Из особенностей квартиры можно отметить низкие подоконники. К этому приему



ричное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте!
Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Бардина 11/2, 4.480.000 руб., Диал

|                                                                                                                                                                                            |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> </div> <div>  Распечатать                      Сообщить о неточности                 </div> </div> |                                                                |
| Объект:                                                                                                                                                                                    | Квартира (посмотреть фотографию дома)                          |
| Адрес:                                                                                                                                                                                     | Екатеринбург, Юго-Западный, Бардина 11/2 (посмотреть на карте) |
| Количество комнат:                                                                                                                                                                         | 2                                                              |
| Изолированных комнат:                                                                                                                                                                      | 2                                                              |
| Площадь (общая/жилая/кухни):                                                                                                                                                               | 43.2 / 27 / 7 кв. м                                            |
| Дом                                                                                                                                                                                        | Брежневка                                                      |
| Год постройки:                                                                                                                                                                             | 1972                                                           |
| Материал стен:                                                                                                                                                                             | Панель                                                         |
| Этаж:                                                                                                                                                                                      | 2 / 5                                                          |
| Балкон:                                                                                                                                                                                    | Балкон                                                         |
| Сан. узлы (совмещенных/раздельных):                                                                                                                                                        | -/1                                                            |
| Мебель:                                                                                                                                                                                    | Нет                                                            |
| Условия продажи:                                                                                                                                                                           | Чистая продажа                                                 |
| Цена:                                                                                                                                                                                      | 4.480.000 руб.                                                 |
| Отличное предложение!!!<br>Продам 2-ух комнатную квартиру!<br>43,2 кв.м. по адресу Академика Бардина 11/2<br>О квартире<br>- Две изолированные комнаты;                                    |                                                                |



ричное жилье в Екатеринбурге

Посмотрите этот объект на новом сайте!
Перейти

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Громова 134/2, 4.590.000 руб., Диал

|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> </div> <div>  Распечатать                      Сообщить о неточности                 </div> </div>         |                                                                                                                           |
| Объект:                                                                                                                                                                                            | Квартира (посмотреть фотографию дома)                                                                                     |
| Адрес:                                                                                                                                                                                             | Екатеринбург, Юго-Западный, Громова 134/2 (посмотреть на карте)                                                           |
| Количество комнат:                                                                                                                                                                                 | 2                                                                                                                         |
| Изолированных комнат:                                                                                                                                                                              | 2                                                                                                                         |
| Площадь (общая/жилая/кухни):                                                                                                                                                                       | 43.6 / 28 / 7 кв. м                                                                                                       |
| Дом                                                                                                                                                                                                | Брежневка                                                                                                                 |
| Год постройки:                                                                                                                                                                                     | 1972                                                                                                                      |
| Материал стен:                                                                                                                                                                                     | Панель                                                                                                                    |
| Этаж:                                                                                                                                                                                              | 3 / 5                                                                                                                     |
| Балкон:                                                                                                                                                                                            | Балкон                                                                                                                    |
| Сан. узлы (совмещенных/раздельных):                                                                                                                                                                | -/1                                                                                                                       |
| Мебель:                                                                                                                                                                                            | Нет                                                                                                                       |
| Условия продажи:                                                                                                                                                                                   | Чистая продажа                                                                                                            |
| Ипотека:                                                                                                                                                                                           | Возможна                                                                                                                  |
| Цена:                                                                                                                                                                                              | 4.590.000 руб. <span style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px;">Отправить заявку на кредит</span> |
| Отличное предложение!!!<br>Продам 2-ух комнатную квартиру!<br>43,6 кв.м. по адресу Академика Бардина 11/2<br>О квартире<br>- Две изолированные комнаты;<br>- Просторный коридор, кухня - 6,5 кв.м. |                                                                                                                           |





[Главная](#) > [Недвижимость Екатеринбурга](#) > [Продажа объектов недвижимости](#) > [Вторичное жилье в Екатеринбурге](#)

Посмотрите этот объект на новом сайте!
Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Ясная 24, 5.750.000 руб., Новосёл на Космонавтов

[Смотреть информацию об объекте на сайте агентства](#)

Записаться на просмотр
Предложить свою цену

Распечатать Сообщить о неточности

|                              |                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект:                      | Квартира <a href="#">(посмотреть фотографии дома)</a>                                                                     |
| Адрес:                       | Екатеринбург, Юго-Западный, Ясная 24 <a href="#">(посмотреть на карте)</a>                                                |
| Количество комнат:           | 3                                                                                                                         |
| Изолированных комнат:        | 3                                                                                                                         |
| Площадь (общая/жилая/кухня): | 58,8 / 39,6 / 7,2 кв. м                                                                                                   |
| Дом:                         | Хрущёвка                                                                                                                  |
| Год постройки:               | 1969                                                                                                                      |
| Материал стен:               | Панель                                                                                                                    |
| Этаж:                        | 2 / 5                                                                                                                     |
| Ремонт:                      | Косметический                                                                                                             |
| Мебель:                      | Нет                                                                                                                       |
| Условия продажи:             | Чистая продажа                                                                                                            |
| Ипотека:                     | Возможна                                                                                                                  |
| Цена:                        | 5.750.000 руб. <span style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px;">Отправить заявку на кредит</span> |

Объект № 195686. Продам 3-х комнатную квартиру для семьи в доме напротив парка им.50 лет ВЛКСМ. Пропушная зона и свежий воздух вам будут обеспечены круглый год. В 3-7 минутах ходьбы спортивный центр "Олимпия" с бассейном, микрорайон (1-я областная и 40 городская больницы), ТЦ.



[Главная](#) > [Недвижимость Екатеринбурга](#) > [Продажа объектов недвижимости](#) > [Вторичное жилье в Екатеринбурге](#)

Посмотрите этот объект на новом сайте!
Перейти

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Юго-Западный, Белореченская 24/2, 5.999.000 руб., Новосёл на Титова

[Смотреть информацию об объекте на сайте агентства](#)

Записаться на просмотр
Предложить свою цену

Распечатать Сообщить о неточности

|                              |                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект:                      | Квартира <a href="#">(посмотреть фотографии дома)</a>                                                                     |
| Адрес:                       | Екатеринбург, Юго-Западный, Белореченская 24/2 <a href="#">(посмотреть на карте)</a>                                      |
| Количество комнат:           | 3                                                                                                                         |
| Изолированных комнат:        | 2                                                                                                                         |
| Площадь (общая/жилая/кухня): | 60 / 32 / 6,6 кв. м                                                                                                       |
| Дом:                         | Брежневка                                                                                                                 |
| Год постройки:               | 1967                                                                                                                      |
| Материал стен:               | Панель                                                                                                                    |
| Этаж:                        | 1 / 5                                                                                                                     |
| Ремонт:                      | Требуется                                                                                                                 |
| Стеклопакеты:                | пластик                                                                                                                   |
| Мебель:                      | Нет                                                                                                                       |
| Условия продажи:             | Чистая продажа                                                                                                            |
| Ипотека:                     | Возможна                                                                                                                  |
| Цена:                        | 5.999.000 руб. <span style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px;">Отправить заявку на кредит</span> |

Объект № 101906. Предлагаю купить 3-х комнатную квартиру

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



ты > Вторичное жилье в Екатеринбурге

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

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Парковый, Мичурина 207, 5.500.000 руб., Новосёл на К.Маркса 12

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

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

|                                     |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект:                             | Квартира (посмотреть фотографию дома)                                                                                                                      |
| Адрес:                              | Екатеринбург, Парковый, Мичурина 207 (посмотреть на карте)                                                                                                 |
| Количество комнат:                  | 3                                                                                                                                                          |
| Изолированных комнат:               | 1                                                                                                                                                          |
| Площадь (общая/жилая/кухни):        | 59 / 41 / 6 кв. м                                                                                                                                          |
| Дом:                                | Хрущёвка                                                                                                                                                   |
| Год постройки:                      | 1966                                                                                                                                                       |
| Материал стен:                      | Кирпич                                                                                                                                                     |
| Этаж:                               | 5 / 5                                                                                                                                                      |
| Балкон:                             | Балкон                                                                                                                                                     |
| Сан. узлы (совмещенных/раздельных): | -/1                                                                                                                                                        |
| Ремонт:                             | Косметический                                                                                                                                              |
| Стеклопакеты:                       | пластик                                                                                                                                                    |
| Мебель:                             | Нет                                                                                                                                                        |
| Условия продажи:                    | Чистая продажа                                                                                                                                             |
| Ипотека:                            | Возможна                                                                                                                                                   |
| Цена:                               | <b>5.500.000 руб.</b> <a href="#" style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; text-decoration: none;">Отправить заявку на кредит</a> |

Объект № 193915. Продается трёхкомнатная квартира в самом центре Паркового района в кирпичном доме. В подъезде чисто, стоят цветы, за которыми ухаживают соседи.  
До центра на машине 10-15 минут, на общественном транспорте 25-30 минут. Дорога рядом с домом не транзитная, машин проезжает не много. Зелёный двор, в котором не слышно шума машин. Во дворе детский сад № 364. В 4-5 минутах пешком расположена Гимназия № 40. Рядом расположены продуктовые магазины - 5 минут пешком до магазина Петровича и 10 минут пешком до Магнит Экстра. Меньше 5 минут пешком до



ичное жилье в Екатеринбурге

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

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Парковый, Тверитина 19, 7.650.000 руб., ДОМОС ЦН

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div> <a href="#" style="background-color: #007bff; color: white; padding: 5px 10px; text-decoration: none;">Записаться на просмотр</a> <a href="#" style="background-color: #007bff; color: white; padding: 5px 10px; text-decoration: none;">Предложить свою цену</a> </div> <div> <a href="#" style="font-size: 0.8em;">Распечатать</a> <a href="#" style="font-size: 0.8em;">Сообщить о неточности</a> </div> |                                                                                                                                                            |
| Объект:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Квартира (посмотреть фотографию дома)                                                                                                                      |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Екатеринбург, Парковый, Тверитина 19 (посмотреть на карте)                                                                                                 |
| Количество комнат:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3                                                                                                                                                          |
| Изолированных комнат:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2                                                                                                                                                          |
| Площадь (общая/жилая/кухни):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 57,5 / 36 / 7 кв. м                                                                                                                                        |
| Дом:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Пентагон                                                                                                                                                   |
| Год постройки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1980                                                                                                                                                       |
| Материал стен:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Панель                                                                                                                                                     |
| Этаж:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2 / 9                                                                                                                                                      |
| Балкон:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Лоджия                                                                                                                                                     |
| Сан. узлы (совмещенных/раздельных):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -/1                                                                                                                                                        |
| Ремонт:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Требуется                                                                                                                                                  |
| Мебель:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Нет                                                                                                                                                        |
| Условия продажи:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Чистая продажа                                                                                                                                             |
| Ипотека:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Возможна                                                                                                                                                   |
| Цена:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>7.650.000 руб.</b> <a href="#" style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; text-decoration: none;">Отправить заявку на кредит</a> |
| ID объекта в нашей базе: 11257                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                            |
| Продается трехкомнатная квартира в Парковом микрорайоне. Дом построен в 1980 году, административный район Октябрьский. Квартира расположена на втором этаже девятиэтажного панельного дома. Общая площадь квартиры составляет 57,5 кв.м., жилые изолированные комнаты площадью по 11 кв.м. и большая кухня-гостиная 23 кв.м. В квартире                                                                           |                                                                                                                                                            |



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



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


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

**Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 30, 5.700.000 руб., Риэлтпроф**

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

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

|                              |                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Объект:                      | Квартира (посмотреть фотография дома)                             |
| Адрес:                       | Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 30 (посмотреть на карте) |
| Количество комнат:           | 3                                                                 |
| Площадь (общая/жилая/кухни): | 55.4 / 30 / 6 кв. м                                               |
| Дом:                         | Хрущевка                                                          |
| Год постройки:               | 1964                                                              |
| Материал стен:               | Кирпич                                                            |
| Этаж:                        | 5 / 5                                                             |
| Балкон:                      | Балкон                                                            |
| Ремонт:                      | Косметический                                                     |
| Перепланировка:              | согласована                                                       |
| Мебель:                      | Есть                                                              |
| Условия продажи:             | Чистая продажа                                                    |
| Ипотека:                     | Возможна                                                          |
| Цена:                        | <b>5.700.000 руб. Отправить заявку на кредит</b>                  |
| ID объекта в нашей базе:     | 1003                                                              |

Главная > 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 фотография 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:                            | Полуприкрытый                                            |
| Сп. узлы (совмещенных/раздельных): | /1                                                       |
| Ремонт:                            | Требуется                                                |
| Мебель:                            | Нет                                                      |
| Условия продажи:                   | Обмен                                                    |
| Ипотека:                           | Возможна                                                 |
| Цена:                              | <b>5.799.000 руб. Отправить заявку на кредит</b>         |

Продам 3-х комнатную квартиру в доме улучшенной планировки, расположенном вблизи УрФУ, вдоль аллея по ул. Мира

Квартира:

- три изолированных комнаты (11+11+15 м2)


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

Смотреть информацию об объекте на сайте агентства

[VK](#)
[Telegram](#)
[WhatsApp](#)
[Email](#)
[Print](#)

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

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

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект:                      | Квартира <a href="#">(посмотреть фотографии дома)</a>                              |
| Адрес:                       | Екатеринбург, Втулгородок, Студенческая 36/1 <a href="#">(посмотреть на карте)</a> |
| Количество комнат:           | 1                                                                                  |
| Площадь (общая/жилая/кухни): | 59 / 55 / 0 кв. м                                                                  |
| Дом                          | Брежневка                                                                          |
| Год постройки:               | 1970                                                                               |
| Материал стен:               | Кирпич                                                                             |
| Этаж:                        | 1 / 5                                                                              |
| Ремонт:                      | Требуется                                                                          |
| Стеклопакеты:                | пластик                                                                            |
| Мебель:                      | Нет                                                                                |
| Условия продажи:             | Частая продажа                                                                     |
| Ипотека:                     | Невозможна                                                                         |
| Цена:                        | 5.400.000 руб.                                                                     |

Объект №2 192431. Трехкомнатная квартира с узкой жилой площадью. Кухня-столовая, две смежные комнаты. Окна выходят на разные стороны.

Объект №2 192431. Трехкомнатная квартира с улучшенной перепланировкой. Кухня-гостиная, две смежные комнаты. Окна выходят на разные стороны.




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

Записаться на просмотр
Предложить свою цену

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

|                              |                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Объект:                      | Квартира (посмотреть фотографии дома)                           |
| Адрес:                       | Екатеринбург, Втузовский, Комсомольская 3 (посмотреть на карте) |
| Количество комнат:           | 3                                                               |
| Площадь (общая/жилая/кухня): | 53.3 / 36.4 / 6.2 кв. м                                         |
| Дом                          | Хрущевка                                                        |
| Год постройки:               | 1960                                                            |
| Материал стен:               | Панель                                                          |
| Этаж:                        | 3 / 5                                                           |
| Ремонт:                      | Требуется                                                       |
| Мебель:                      | Нет                                                             |
| Условия продажи:             | Чистая продажа                                                  |
| Ипотека:                     | Невозможна                                                      |
| Цена:                        | 3,750,000 руб.                                                  |

Акт. 108391910 <br><b>-></b>Шикарная локация, топовое местоположение! <br><b>-></b>Квартира подойдет как для собственного комфортного проживания, так и для аренды (бизнес). <br><b>-></b>Рядом институты: УрФУ, УрГЭК, институт ИЯС. <br><b>-></b><b>-></b>Школа, садик, поликлиника, остановки - все в шаговой <br><b>-></b>эту квартиру можно приобрести в ипотеку от 12.25% годовых - специальное предложение банка для покупателей «Самолет Плюс» <br><b>-></b>..... <br><b>-></b><b>-></b>О КВАРТИРЕ: <br><b>-></b> на кухне выполнен свежий ремонт <br><b>-></b> просторная прихожая <br><b>-></b> смежный санузел <br><b>-></b> установлены пластиковые окна <br><b>-></b> в квартире имеется достаточное количество мест для хранения вещей <br><b>-></b> Балкон застеклен и отделан