

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №10-26

17 июля 2026 года

«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» Д.У. ЗПИФ
НЕДВИЖИМОСТИ «СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ»
АДРЕС: 620041, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. ТРАМВАЙНЫЙ, д. 15, оф.105

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: 620078, г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26.

ЕКАТЕРИНБУРГ 2026

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	5
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
3.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	19
4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
4.1	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	25
4.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ПАРКОВОЧНОГО МЕСТА) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	30
4.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
5.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	32
5.1.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
5.2.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	33
5.3.	ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА.....	33
6.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	34
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	34

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. 10-26 от «17» июля 2026 г.

[Об определении рыночной стоимости
недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением №10-26 от 10.07.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г. специализисты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости 2-х объектов недвижимости составляющих часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения», находящегося под управлением ЗАО «Управляющая компания».

Дата проведения оценки – 16.07.2026 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения», а также совершения сделок с этим имуществом.

Расчет стоимости выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ с изменениями; Федеральных стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, ФСО N 7; стандартов оценки СРОО «СВОД».

В результате произведенных расчетов и анализа рыночных цен на аналогичные оцениваемые объекты мы пришли к выводу:

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки на дату оценки составляет округленно:

21 249 000 (Двадцать один миллион двести сорок девять тысяч) руб.

без учета НДС (22%):

17 417 213 (Семнадцать миллионов четыреста семнадцать тысяч двести тринадцать) руб.

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 326,3 кв.м., по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6. Кадастровый номер 66:41:0502093:685	326,3	20 437 000	16 751 639
Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744.	19,8	812 000	665 574
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		21 249 000	17 417 213

Готовы работать для Вас и в дальнейшем.

Генеральный директор

С.П. Щербинин



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ООО «Консалтинг и Оценка» и работающие в ней специалисты-оценщики в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» и другими нормативными актами России правомочны оказывать услуги по оценке различных видов имущества, выступают в качестве независимого оценщика 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	– Нежилое помещение, общая площадь 326.3 кв.м., по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6. Кадастровый номер 66:41:0502093:685 – Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744
Состав объекта оценки	Тот же, что и в объекте оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Нежилая (нежилое помещение офисного назначения, парковочное место,) Подробное описание дано в разделе 2 Отчета
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
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 целей приобретения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения» (далее – Фонд), расчета стоимости чистых активов Фонда, а также совершения сделок купли-продажи этого имущества. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, исходя из рыночных предпосылок в типичных условиях, в том числе без учета НДС в размере 22 процентов. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество.
Дата оценки (дата определения стоимости)	16.07.2026 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №10-26 от 10.07.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	17.07.2026 г. №10-26
Дата осмотра	Осмотр произведен 16.07.2026 г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дней с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Дополнительного соглашения №10-26 от 10.07.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Текущее использование объекта	По назначению
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	– Копии (сканы) материалов, документов и источников информации, предоставленных заказчиком (Приложение 1). Перечень документов представлен в п.6.1

Ограничения и допущения	– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. – Обременения на объект оценки по сведениям, предоставленным Заказчиком, отсутствуют, в результате чего в отчете рассматривается полное право собственности. – Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации. – Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов.
Форма отчета и ограничения на его использование	Отчет передается заказчику в письменной форме (1 экземпляр) и в электронном виде с ЭЦП. Отчет не может использоваться для иных, не указанных в Задании на оценку целей, а также не подлежит распространению и публикации, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ)

Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания» – Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Семейные сбережения» ИНН 6659013965. ОГРН 1026602948404, дата присвоения 05.03.2003 г. Место нахождения: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105
Сведения об Исполнителе оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Оценка». ИНН 6670337748, КПП 667001001 ОГРН 1116670012986, дата присвоения 05.05.2011.
Местонахождение Исполнителя оценки и оценщиков	Место нахождения: 620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26. Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru Генеральный директор – Щербинин Сергей Петрович, тел. 8-912-24-96-562
Сведения о специалистах-оценщиках и квалификации рабочей группы Исполнителя, информация о привлекаемых организациях и специалистах.	Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Квалификационные аттестаты по всем направлениям оценочной деятельности, в т.ч. по направлению «Оценка недвижимости» №039338-1 от 19.06.2024; Трудовой договор №1 от 05.05.2011 заключен с ООО «Консалтинг и Оценка». Общий стаж в области оценки более 27 лет.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Щербинин С.П. – член СРОО СВОД, номер в реестре №1057 от 24.12.19. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СВОД) расположена по адресу, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	Щербинин С.П. – Полис №1326 PL 0055 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "СОГАЗ". Страховая сумма - 5 000 000 руб. Период страхования с 03.04.2026 по 02.04.2027. 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. В соответствии с ФСО V п. 1, при проведении оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке: сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке, с обоснованием применяемых в данной оценке. Далее представлен развернутый анализ подходов и обоснование их применимости к данной оценочной задаче.

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

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

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

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

Обоснование отказа от затратного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование отказа от доходного подхода.

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

По мнению оценщика, единственно возможным подходом (из трёх существующих) к оценке нежилого помещения офисного назначения и парковочного места 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 каче-

ству и пригодности объект. В основе данного метода лежит анализ рынка нежилой недвижимости офисного назначения и рынка паркингов и проведение исследования рынка продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым.

Составление отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой:

- 1) Нежилое помещение, общая площадь 326.3 кв.м., по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6. Кадастровый номер 66:41:0502093:685.
- 2) Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744.

Правовой статус объекта оценки

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (приложение 1) . оцениваемое нежилое помещение и парковочное место принадлежит закрытому паевому инвестиционному фонду. Для целей данной оценки объект оценки оценивается на праве собственности, без каких-либо ограничений или обременений.

Перечень правоустанавливающих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2025 г. (на нежилое помещение по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2025 г. (на машино-место, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44).

Характеристики объекта оценки

Характеристики объектов оценки представлены в таблицах 2.1, 2.2 на основании осмотра, фотографий, технической документации и сведений, предоставленных Заказчиком (Приложение №1).

Объекты оценки территориально расположены по адресу г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6. Этот дом относится к Чкаловскому административному району г. Екатеринбурга, к микрорайону «Уктус». По классификации РИЦ УПН микрорайон «Уктус» - 2-й ценовой пояс.

Схема месторасположения домов, в которых расположены оцениваемые объекты, приведены на рисунке 2.1.

Схемы местоположения оцениваемого объекта недвижимости

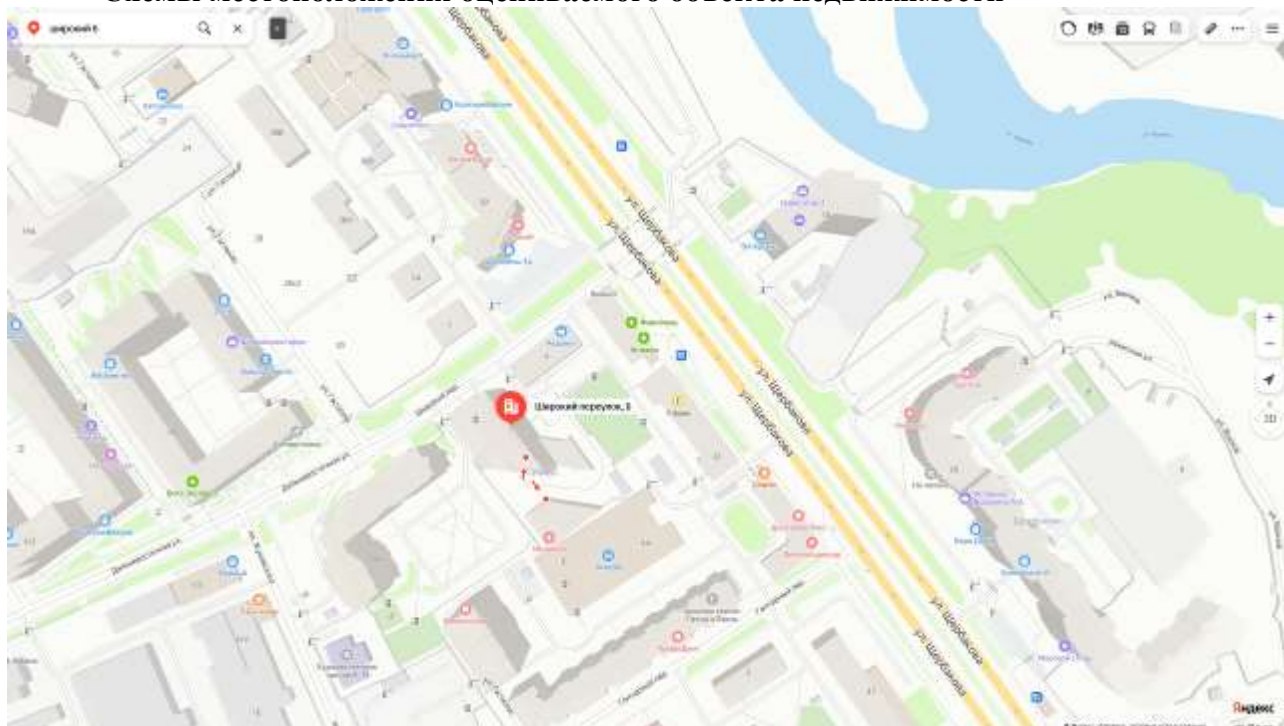


Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6

Таблица 2.1.

Объект оценки	Нежилое помещение
Адрес объекта	г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6
Район (административный/территориальный)	Чкаловский, мкр-н Уктус, 2-й ценовой пояс
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 326,3 кв. м
Высота потолков, м.	4
Состояние помещения, уровень отделки	Материал стен: бетонные блоки – монолит Материал перекрытий: бетонные блоки - монолит Окна: пластиковые Пол: бетонные блоки - монолит Потолок: без отделки
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных объектов /экспертное время экспозиции объекта, мес.	12
Ликвидность объекта	Средняя
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2020 г. (по данным Заказчика).
Количество этажей/этаж	25/-1
Материал стен	Бетонные блоки - монолит
Отделка фасада, состояние	Штукатурка, хорошее
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	ТЦ Глобус, аквапарк Лимпопо, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Ул. Щербакова
Транспортная доступность	Общественный транспорт: троллейбусы, автобусы, маршрутные такси по ул. Щербакова, остановка «Гончарный переулок», станция метро «Ботаническая». Подъездные пути со стороны переулка Широкого
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро «Ботаническая» (25 минут пешком)
Престижность района	Средняя
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Есть Есть Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 1-22)



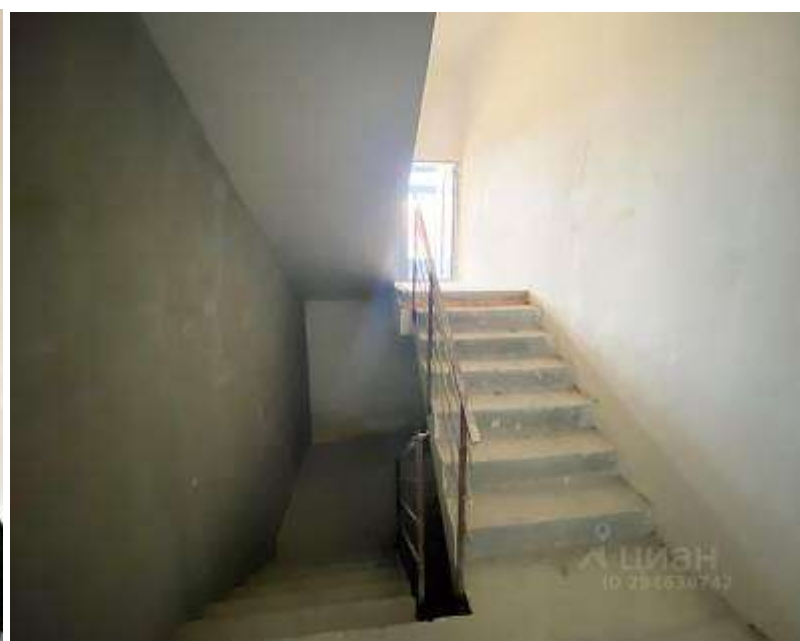






Фото 1-22. Общий вид, внутренний интерьер оцениваемых помещений.

Таблица 2.2.

Объект оценки	Парковочное место
Адрес объекта	г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6
Район (административный/территориальный)	Чкаловский, мкр-н Уктус, 2-й ценовой пояс
<i>Описание объекта оценки</i>	
Высота потолков, м.	4
Площадь, кв.м.	19,8
Состояние	Хорошее
Ликвидность объекта	Средняя
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Отсутствует
Гор. водоснабжение	Отсутствует
Канализационная сеть	Отсутствует
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2020 г. (по данным Заказчика).

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 23-26)





Фото 23-26. Помещения паркинга

Анализ наилучшего использования

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

По совокупности характеристик оцениваемое нежилое помещение может рассматриваться как коммерческая недвижимость в сегменте торгово-офисной недвижимости, в том числе помещений свободного назначения.

Ввиду фактической и юридической невозможности, а также очевидной нецелесообразности использовать объекты оценки иначе как нежилое помещение торгово-офисного назначения или, соответственно, паркинг, подробный анализ наилучшего использования проводить не целесообразно.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2026 года рост ВВП продолжился и составил +0,3% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года экономика выросла на +0,2% г/г, как и по итогам 4 месяцев.

Индекс промышленного производства по итогам 5 месяцев 2026 года увеличился на +0,4% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности за аналогичный период вырос на +0,3% г/г.¹



Рисунок 3.1 - Темпы роста/падение ВВП²

В мае 2026 года увеличились темпы роста потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае вырос на +6,4% г/г в реальном выражении. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2026 года составил +4,5% г/г.

Оборот розничной торговли в мае ускорил рост до +7,8% г/г в реальном выражении, а по итогам 5 месяцев 2026 года оборот увеличился на +5,0% г/г. Объем платных услуг населению¹ в мае вырос на +2,0% г/г. За 5 месяцев 2026 года показатель увеличился на +2,7% г/г.

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e1f03f245eb385971c33d918afb71122/2026_07_01.pdf

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

Рост оборота общественного питания в мае составил +6,2% г/г. За 5 месяцев 2026 года оборот вырос на +6,5% г/г.

Положительная динамика объемов оптовой торговли в мае сохранилась практически на уровне прошлого месяца – +2,1% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,6% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае составила -0,2% г/г. При этом по итогам 5 месяцев 2026 года выпуск продукции сельского хозяйства соответствует уровню прошлого года (0,0% г/г).

В мае 2026 года объем строительных работ изменился относительно уровня прошлого года на -4,4% г/г. За 5 месяцев 2026 года темпы строительства -7,4% г/г.

Грузооборот транспорта без трубопроводного в мае показал рост на +6,0% г/г, в том числе увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,1% г/г, автомобильного – +1,8% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +1,0% г/г.

На рынке труда в мае уровень безработицы составил 2,1%. Рост заработных плат в апреле 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +11,0% г/г и составила 109 052 рубля, реальная – +5,1% г/г. За 4 месяца 2026 года номинальная заработная плата выросла на +14,1% г/г и составила 107 574 рубля, реальная – на +7,8% г/г.³

За неделю с 23 по 29 июня 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,22% н/н. На продовольственные товары цены изменились на 0,18% н/н: на плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 0,70% н/н, на остальные продукты питания динамика цен составила 0,12% н/н. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,42% н/н, в секторе наблюдаемых услуг цены практически не изменились (-0,01% н/н).⁴

Совет директоров Банка России 19 июня 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,25% годовых. Рост экономики продолжается умеренными темпами после временного снижения в начале года. Устойчивый рост цен, по оценке Банка России, немного снизился, но в целом остается в диапазоне 4–5% в пересчете на год. В последние месяцы ускорился рост кредитования. Бюджетная политика на трехлетнем горизонте будет более стимулирующей, чем ожидалось ранее. Это может потребовать более высокой траектории ключевой ставки, чем было заложено в апрельском базовом сценарии.

Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В апреле – мае текущий рост цен с поправкой на сезонность замедлился в среднем до 2,1% в пересчете на год после 8,7% в 1к26. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 4,2% после 6,2% в предыдущем квартале. На ценовую динамику в этот период значимо влияли волатильные позиции. В июне они могут привести к ускорению текущих темпов роста цен. Оценка устойчивой инфляции в последние месяцы несколько снизилась, но по-прежнему находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год, а годовая инфляция на 15 июня составила 5,6%.

Инфляционные ожидания населения и бизнеса снизились, но в целом сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.⁵

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e1f03f245eb385971c33d918afb71122/2026_07_01.pdf

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/3fdc0141b3d9b1aaed2435f9359c19cb/o_tekushchey_cenovoy_situacii_1_iyulya_2026_goda.pdf

⁵ <https://cbr.ru/press/keypr/>

Выводы:

- Темп роста ВВП с начала 2026 года составил 0,2 %.
- Инфляция по оценке на июнь 2026 года составила 2,1 %.

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

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – апреле 2026 года⁶.

В январе – апреле 2026 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 89,7% к уровню января – апреля 2025 года. По видам деятельности индексы производства в январе – апреле 2026 года к уровню января – апреля 2025 года составили: обрабатывающие производства – 88%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 106,2%, добыча полезных ископаемых – 88,6%.

Сохраняется опережающий рост физических объемов производства компьютеров, электронных и оптических изделий – на 37% к уровню января – апреля 2025 года. Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла деревообработка (114,2% к уровню января – апреля 2025 года), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (112,7%), химических веществ и химических продуктов (104%), пищевых продуктов (102,6%), напитков (100,9%).

В металлургическом производстве индекс производства составил 84,1% к уровню января – апреля 2025 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – апреле 2026 года составил 1 322,0 млрд. рублей, или 93,3% к уровню января – апреля 2025 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 1090,0 млрд. рублей, или 91,1% к уровню января – апреля 2025 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 149,4 млрд. рублей, или 117,2%, добыча полезных ископаемых – 41,4 млрд. рублей, или 73,6%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – апреле 2026 года составил 155,5 млрд. рублей, или 90,6% к уровню января – апреля 2025 года в сопоставимых ценах.

По данным Свердловскстата, в январе – апреле 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1657,3 тыс. кв. метров, или 129,1% к уровню января – апреля 2025 года.

Индивидуальными застройщиками построено 717,0 тыс. кв. метров введенного жилья (43,3% от общего объема введенного жилья), или 73,4% к уровню января – апреля 2025 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2026 года составил 2114,2 млн. тонно-км, или 90,3% к уровню января – апреля 2025 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2026 года перевезено 9,4 млн. тонн грузов, или 92,1% к уровню января – апреля 2025 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – апреле 2026 года составил, по данным Свердловскстата, 617 млрд. рублей, или 103,9% к уровню января – апреля 2025 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе – апреле 2026 года составил 281 млрд. рублей, или 104% к уровню января – апреля 2025 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров – 336 млрд. рублей, или 103,8%.

⁶ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/13988/>

Оборот общественного питания в январе – апреле 2026 года сложился в сумме 60 млрд. рублей, что составляет 111,9% к уровню января – апреля 2025 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 мая 2026 года составила 9354 человека (на 1 мая 2025 года – 7839 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 мая 2026 года составил 0,44%, что выше уровня аналогичного показателя на 1 мая 2025 года (0,37%).

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе –марте 2026 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 33,1 млрд. рублей, или 22% к уровню января – марта 2025 года.⁷

Вывод: По данным Свердловскстата, в январе – апреле 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1657,3 тыс. кв. метров, или 129,1% к уровню января – апреля 2025 года.

Индивидуальными застройщиками построено 717,0 тыс. кв. метров введенного жилья (43,3% от общего объема введенного жилья), или 73,4% к уровню января – апреля 2025 года.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

- 1) нежилое помещение торгово-офисного или свободного назначения
- 2) нежилая недвижимость, предназначенная для хранения автомобилей (паркинг).

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

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

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

Таблица 3.2.

Состав ценовых поясов, 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 офисной недвижимости, то выделяются следующие факторы, влияющие на ценообразование:

- 1) местоположение объекта (в соответствии с представленными выше ценовыми поясами);
- 2) наличие и уровень развития окружающей инфраструктуры;

⁷ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/10372/>

- 3) транспортная доступность на общественном и частном транспорте;
- 4) год постройки/реконструкции здания, этажность, материал стен и перекрытий;
- 5) наличие отдельного входа;
- 6) наличие и уровень качества внутренней отделки;
- 7) наличие выхода на «красную линию».

На рынке гаражной недвижимости и парковочных мест цена объекта зависит от следующих факторов:

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

Оцениваемые объекты, согласно классификации УПН, имеют следующие характеристики:

Объект	Местоположение
Нежилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6	Уктус (2 пояс)
Парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6	Уктус (2 пояс)

Обзор рынка офисной недвижимости.

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 102 100 руб. за 1 кв.м, от 102 100 до 178 200 руб. за 1 кв.м и свыше 178 200 руб. за 1 кв.м с НДС.

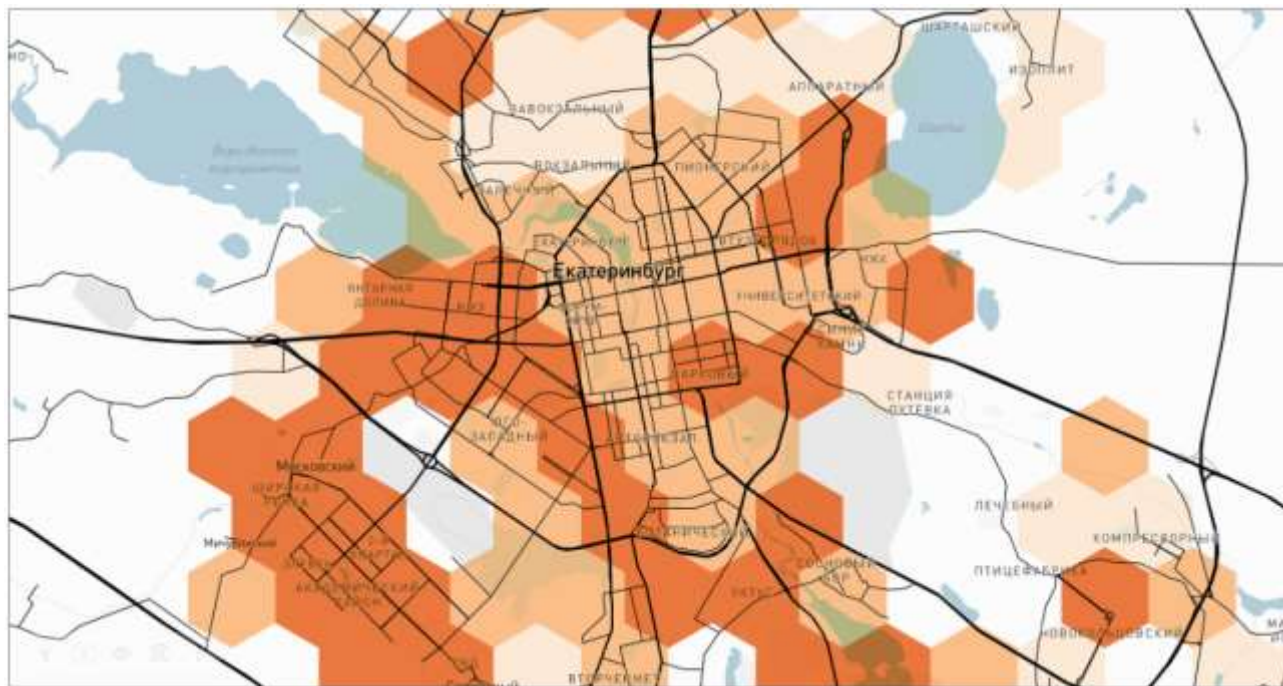


Рис. 3.2 - Тепловая карта цен предложений⁸

⁸ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2026.03/>

В таблице 3.3 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Екатеринбурга в период февраль 2026 - март 2026 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 3 100 до 314 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 210 000 руб., а среднее 195 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 43 800 руб. до 320 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 186 600 руб., среднее значение предложений 187 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Екатеринбурга составил от 8 900 руб. до 306 400 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 194 600 руб., а среднее значение находится на уровне 181 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 11 100 руб., максимальной 130 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 72 300 руб., а средняя цена предложения 72 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Таблица 3.3

Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м.⁹

Категория	Минимум	25 пер-центиль	Медиана	Среднее	75 пер-центиль	Максимум
Торговые	3 100	147 800	210 000	195 900	250 000	314 200
Офисные	43 800	126 000	186 600	187 800	250 000	320 000
ПСН	8 900	115 100	194 600	181 600	250 100	306 400
Промышленные/складские	11 100	56 500	72 300	72 300	85 700	130 000

В таблице 3.4 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Екатеринбурга зафиксирован в Академическом районе, медиана составила 250 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 146 500 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Екатеринбурга лидирует Академический район, медиана цены предложения в период февраль 2026 - март 2026 составила 260 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 110 700 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Верх-Исетском, Ленинском районах с медианной ценой предложения 250 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в районе Центр, медиана находится на уровне 157 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Октябрьском районе, медиана цены предложения на уровне 76 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 65 200 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Кировском районе города.

Таблица 3.4

Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м.¹⁰

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Промышленные/складские
Академический	250 000	260 000	211 300	-

⁹ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2026.03/>

¹⁰ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2026.03/>

Верх-Исетский	213 000	158 800	250 000	-
Железнодорожный	146 500	110 700	195 600	75 200
Кировский	179 300	127 200	166 400	65 200
Ленинский	190 700	186 200	250 000	-
Октябрьский	207 500	246 300	178 700	76 000
Орджоникидзевский	194 000	155 000	162 100	61 700
Центр	178 500	182 400	157 000	-
Чкаловский	212 900	117 100	212 400	71 300

На рисунке 3.3 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Екатеринбурга за прошедшие месяцы.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 204 000 до 215 000 руб./кв.м, с усредненным значением 210 914 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 170 000 до 192 000 руб./кв.м, со средним уровнем 181 085 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 181 800 до 194 600 руб./кв.м, усредненное значение составило 187 885 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 67 900 до 72 300 руб./кв.м, со средней величиной 69 814 руб./кв.м.

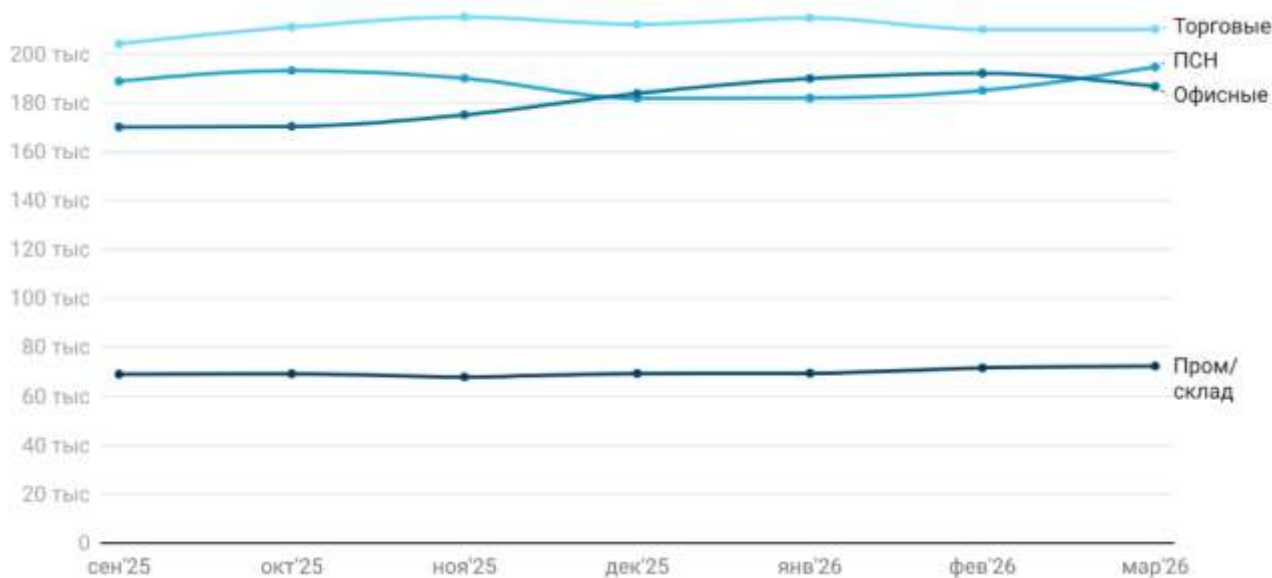


Рисунок 3.3 - Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м.¹¹

На рисунке 3.4 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 80 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 120 000, помещения свободного назначения в диапазоне 100 000 - 120 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 60 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

¹¹ <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2026.03/>



Рисунок 3.4 - Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %¹²

Выводы:

- Медиана цен предложений на офисные помещения в Чкаловском районе составляет 117 100 руб./кв.м.;
- Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 170 000 до 192 000 руб./кв.м, со средним уровнем 181 085 руб./кв.м.

Обзор рынка гаражной недвижимости и парковочных мест

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

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

В Екатеринбурге, по подсчетам ГИБДД, насчитывается более 620 тысяч машин.

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

Среди крытых паркингов сейчас на рынке Екатеринбурга представлены наземные одноуровневые гаражи, многоуровневые гаражи и паркинги в отдельных зданиях и входящие в состав жилых домов.

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

На дату оценки, в г. Екатеринбурге на продажу выставлено всего 46 объектов гаражной недвижимости. Из них – 32 объектов – современные паркинги (подземные и наземные).

¹² <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2026.03/>

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

Таблица 3.5

Распределение предложений по продаже паркингов по районам Екатеринбурга

Район	Кол-во предложений	Цены (минимум, максимум), руб. за парковочное место
Автовокзал	10	2 300 000 – 14 500 000
Академический	1	1 100 000
Ботанический	-	-
ВИЗ	1	650 000
Вокзальный	1	4 500 000
Втузгородок	1	1 900 000
Синие Камни	-	-
ЖБИ	2	849 000 - 870 000
Карасьеозерск	1	1 850 000
Заречный	-	-
Кольцово	-	-
С. Сортировка	-	-
Н. Сортировка	3	880 000 – 2 250 000
Компрессорный	-	-
Парковый	-	-
Пионерский	5	880 000 – 2 250 000
Сибирский	1	990 000
Солнечный	1	1 190 000
Уктус	2	500 000 – 3 300 000
Уралмаш	-	-
Химмаш	-	-
Центр	5	1 400 000 – 13 000 000
Чермет	2	750 000 – 1 490 000
Шарташ	-	-
Шарташский рынок	-	-
Широкая речка	2	998 000 – 1 100 000
Эльмаш	6	1 000 000 – 2 200 000
Юго-Западный	2	1 300 000 – 3 200 000

Как видно из таблицы 3.5, стоимость паркингов в столице Урала может колебаться от 650 до 14 500 тысяч рублей. Наибольшие цены, как правило, свойственны объектам большой площади (на 2 и более машиномест).

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

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

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

Выводы:

Цены на парковочные места в паркинге характеризуются значительной вариативностью (от 650 000 руб. до 14 500 000 руб. за машиноместо) и зависят не только от района расположения, но и от других факторов (наличие правоустанавливающих документов на объект и земельный участок, близость к жилым кварталам, наличие электричества, ямы и т.п.).

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу нежилых помещений в г. Екатеринбург по данным сайтов urp.ru, avito.ru, cian.ru и n1.ru.

Отбор аналогов производился по следующим правилам и алгоритму:

- 1) с учетом того, что цены на недвижимость в значительной степени зависят от района расположения, в качестве аналогов отбирались, прежде всего, объекты, расположенные в том же районе, что и объект оценки, либо в этом же ценовом поясе;
- 2) по назначению использования отбирались аналоги «свободного назначения» или «офис»;
- 3) объекты должны располагаться в многоквартирном доме;
- 4) следующий фактор отбора – этажность (отбирались аналоги, находящиеся на цокольном или первом этаже);

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

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

Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 15%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Поправку на торг следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента рынка недвижимости. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости г. Екатеринбурга (активный рынок торгово-офисной недвижимости), оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов в среднем значении - 13,8 %.¹³

Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Объекты-аналоги, выставлены на продажу на двух условиях – либо «чистая продажа», либо «обмен».

В соответствии со ст. 255 ГК РФ по договору мены каждая из сторон передает другой стороне определенное имущество в собственность, то есть каждая из сторон является одновременно и продавцом, и покупателем. Таким образом, обмен, по сути, представляет собой две встречные сделки по «чистой продаже» нежилых помещений. Таким образом, указанные

¹³ По данным издания Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость

варианты продажи нежилых помещений не оказывают влияния на стоимость. Поправка не применялась.

Поправка на месторасположение – учитывает деловую активность района, в котором расположен объект, транспортную доступность и соответствие местоположения объекта его наилучшему и наиболее эффективному использованию. Объекты оценки и выбранные аналоги расположены в одном ценовом поясе и районах города. Поправка не применялась.

Поправка на площадь – учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (корректировка на общую площадь объектов):

Поправка на общую площадь (фактор масштаба):

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,12	1,20	1,32	1,47
	от 100 до 200	0,89	1,00	1,07	1,17	1,31
	от 200 до 400	0,83	0,93	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,85	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00

Поправка не применялась.

Поправка на этажность. Применяется к ценам аналогов, расположенных не на цокольном этаже. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», стр. 376, таблица 244.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Оцениваемый объект расположен на цокольном этаже, тогда как аналоги №1, №2 и №3 расположены на первом, а аналог №4 – на втором, поэтому для аналогов №1, №2 и №3 применяем поправку в размере 0,78, а для аналога №4 применяем поправку в размере 0,81.

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 по уровню отделки, описанная в Справочнике оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов¹⁴. Согласно Справочнику, уровни отделки подразделяются на четыре типа: «капитальный» (в т.ч. без отделки), «требуется косметический ремонт» (в т.ч. под чистовую отделку), «типовой», «комфортный».

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

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Оцениваемый объект, исходя из представленных выше характеристик и описания, имеет черновую отделку (требуется капитальный ремонт). Уровень отделки объектов-аналогов определялся оценщиком по фотографиям объектов, приведенных в объявлениях, а также в ходе консультаций с продавцами объектов.

Оцениваемый объект требует капитального ремонта, тогда как аналоги №1, №2, №3 и №4 – требуют косметического ремонта, поэтому для аналогов №1, №2, №3 и №4 применяем поправку в размере 0,86.

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

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

Таблица 4.1.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес, месторасположение	г. Екатеринбург, пер. Широкий, 6 (Уктус)	Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, 3Г (Эльмаш)	Екатеринбург, ул. Индустрии, 4 (Уралмаш)	Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 19 (Уралмаш)	Екатеринбург, ул. Фронтowych Бригад, 7 (Эльмаш)
Тип объекта	помещение свободного назначения, сегмент - торгово-офисное назначение	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Источник информации		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_285.5_m_8125596304?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjTDQzNmDkZ21BRDhuVGptIj9P9xC0F	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_227.1_m_8091216556?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjTDQzNmDkZ21BRDhuVGptIj9P9xC0F	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/322612214/?mlSearchSessionGuid=0b651f3d2220ae66e6a60592579ce995&context=4.eJLCIIsKzlo.xW_Rj_qXp9kBdSU3vOkuEio8iZPdJKPBbTy3oEzKAT20sYkxt6av8p2GogNagIO-goX09bhDUxZfRVc_PnI	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_295.8_m_7984441390?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEzOjIsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjTDQzNmDkZ21BRDhuVGptIj9P9xC0F
Продавец		ООО Агентство недвижимости «Бизнес недвижимость», тел. 8 912 630 15 05	Агентство недвижимости ООО "Джей", тел. +7 958 701-08-26	ООО УК "Альфа Банк", тел. +7 968 483-37-03	Частное лицо, тел. +7 958 489-43-27
Стоимость (цена), руб.	-	24 267 500	32 500 000	22 600 000	30 500 000
Площадь общая, кв.м.	326,3	285,5	227,1	230,4	295,8
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	85 000	143 109	98 090	103 110
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июл.26	июл.26	июл.26	июл.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	85 000	143 109	98 090	103 110
Поправка на торг, %	-	-13,8%	-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	73 270	123 360	84 554	88 881
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	73 270	123 360	84 554	88 881
Местоположение	г. Екатеринбург, пер. Широкий, 6 (Уктус)	Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, 3Г (Эльмаш)	Екатеринбург, ул. Индустрии, 4 (Уралмаш)	Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 19 (Уралмаш)	Екатеринбург, ул. Фронтowych Бригад, 7 (Эльмаш)
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	73 270	123 360	84 554	88 881

Тип объекта	нежилое помещение на цокольном этаже жилого здания	нежилое помещение на первом этаже жилого здания	нежилое помещение на первом этаже жилого здания	нежилое помещение на первом этаже жилого здания	нежилое помещение на втором этаже жилого здания
Поправка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. (с учетом земельного участка), руб.		73 270	123 360	84 554	88 881
Физические характеристики:					
1) Общая площадь, кв.м.	326,3	285,5	227,1	230,4	295,8
Поправка на масштаб		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		73 270	123 360	84 554	88 881
2) Этаж/этажность	цокольный	первый	первый	первый	второй
Поправка на этаж, руб.		0,78	0,78	0,78	0,81
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		57 151	96 221	65 952	71 994
3) Уровень отделки, общее состояние	требует капитального ремонта (черновая отделка)	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Поправка, руб.	-	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		49 150	82 750	56 719	61 915
4) Тип строения, материал стен, перекрытий	ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	кирпич, ж/б плиты	ж/б плиты
Поправка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		49 150	82 750	56 719	61 915
5) Наличие отдельного входа	есть, 2	есть, 1	есть, 1	есть, 1	есть, 1
Поправка на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	49 150	82 750	56 719	61 915
Количество внесенных корректировок		3	3	3	3
		0,33	0,33	0,33	0,33
Весовые коэффициенты		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, руб.	62 633				
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	20 437 184				
С учетом округления	20 437 000				

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ПАРКОВОЧНОГО МЕСТА) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Цены объектов корректировались с учетом следующих поправок:

Поправка на общее состояние объекта оценки не производилась. Состояние оцениваемого паркинга и выбранных аналогов хорошее и примерно одинаковое. Особых затрат в отделке парковок не выявлено.

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

Поправку на торг следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента рынка недвижимости. Учитывая, что спрос на парковочные места предъявляют только автолюбители, проживающие в соседних домах, а также учитывая существующий дефицит парковочных мест, Оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 13,8% (по аналогии со скидкой на уторговывание при продаже офисного помещения – см. раздел 4.1).

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

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

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

Расчет рыночной стоимости оцениваемых парковочных мест сравнительным подходом представлен далее в таблице 4.2.

Таблица 4.2.

Расчет рыночной стоимости парковочного места по адресу: г. Екатеринбург, пер. Широкий, д. 6.

Показатели	Оцениваемый объект г. Екатеринбург	Аналог №1 г. Екатеринбург	Аналог №2 г. Екатеринбург	Аналог №3 г. Екатеринбург	Аналог №4 г. Екатеринбург
Адрес	пер. Широкий, 5	ул. Роцинская, 21 корп. 2	ул. Миасская, 12	Гончарный переулок, 4а	ул. Олега Кошова, 1
Характеристика объекта	Парковочное место, расположе- ние - цокольный этаж здания.	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/114062770/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/114458149/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/112527774/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/112350663/
Продавец	-	Собственник, т. +7 912 212-23-14	Частный риелтор, тел. +7 982 650-89-95	Собственник, т. +7 982 721-16-73	Собственник, т. +7 (982) 733-64-51
Стоимость (цена), руб.		620 000	1 170 000	980 000	1 000 000
Площадь общая, кв.м.		17	16	19	14
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.		620 000	1 170 000	980 000	1 000 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июл.26	июл.26	июл.26	июл.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	620 000	1 170 000	980 000	1 000 000
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-13,8%	-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	534 440	1 008 540	844 760	862 000
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	534 440	1 008 540	844 760	862 000
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Уктус	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус	мкрн. Уктус
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	534 440	1 008 540	844 760	862 000
Физические характеристики:					
4) Тип гаража	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	534 440	1 008 540	844 760	862 000
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
Весовые коэффициенты		1,00 0,25000	1,00 0,25000	1,00 0,25000	1,00 0,25000
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	812 435				
С учетом округления	812 000				

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 4.3

Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, площадь 326.3 кв.м., по адресу г. Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6.	326,3	20 437 000
Машино-место № 44, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу г. Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6,	19,8	812 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		21 249 000

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилое помещение, общая площадь 326,3 кв.м., по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6; машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже адрес Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место №44). В соответствии с заданием на оценку и для целей данной оценки определена справедливая стоимость в соответствии с положениями МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ.

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

Справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки на дату оценки составляет округленно:

21 249 000 (Двадцать один миллион двести сорок девять тысяч) руб.

без учета НДС (22%):

17 417 213 (Семнадцать миллионов четыреста семнадцать тысяч двести тринадцать) руб.

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 326.3 кв.м., по адресу Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6. Кадастровый номер 66:41:0502093:685	326,3	20 437 000	16 751 639
Машино-место, общая площадь 19,8 кв.м. на -1 этаже, по адресу Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44. Кадастровый номер 66:41:0502093:744.	19,8	812 000	665 574
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		21 249 000	17 417 213

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

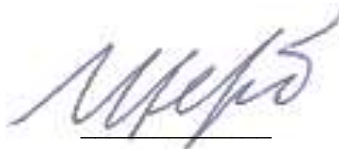
Помимо допущений и ограничений, указанных в разделе 1.1., использование настоящего отчета ограничивается следующими условиями:

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

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.3. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА

Оценщик



Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2025 г. (на нежилое помещение по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2025 г. (на машино-место, по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44).

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

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

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

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

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

Специальные федеральные стандарты оценки:

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»

10. Лейфера Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024.

11. Офисная недвижимость Данные глобальной сети Internet (www.upn.ru и др.).

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Управление Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер:	66:41:0502093:685		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0502093		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Росийская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6		
Площадь, кв.м:	326,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Выпьердний клуб		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -1, Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	23744002,62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0502093:475		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ЗАО

ДУ ЗПИФ

Семейные сбережения

04.02.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 80284531814038645011279011768

Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ИНЦИПАЛЫ, ФАМИЛИИ

ЗАО

ДУ ЗПИФ

Семейные сбережения

04.02.2025

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер:		66-41-0502093.685	
Получатель выписки:		Зеленин Артем Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", 6659013965	

	ДОЛЖНОСЬ НЕИМОЩАЮЩИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключей электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2 Лист 3
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41:0502093:685			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 66:41:0502093:685-66/199/2025-9 04.02.2025 09:16:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		
	дата государственной регистрации:		Доверительное управление 04.02.2025 09:16:04
	номер государственной регистрации:		66:41:0502093:685-66/199/2025-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2008 по 30.09.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.06.2008

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
			Сиромант: 060605314623469971257018758 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 02.08.2024 по 28.10.2024

Лист 4			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер:			
66:41:0502093:685			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан 13.01.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-4, выдан 14.04.2011 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110, выдан 29.11.2007 Соплавление о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 19.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-5, выдан 27.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-6, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ООО "Управляющая компания "Инвестиции и инновации", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-7, выдан 04.02.2014			
ПОЛНОЕ НАИМНОВЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 09701011402106469715257011060	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПОСЛУЖАЮЩИМ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2025 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 5			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41/0502093/685			
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-8, выдан 12.05.2022	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-9, выдан 17.11.2022	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-10, выдан 20.06.2024	
		данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 80F81C5181A033865371027878E859 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025			

Лист 6			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41:0502093:685			
6	Заявление в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Привопризнание и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации при переходе, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

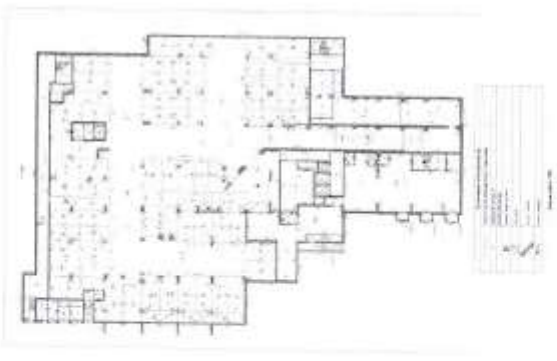
[illegible]

Раздел 5 Лист 7

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41:0502093:685		Номер этажа (этажей): -1	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ ПОДПИСОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--



РОСРЕСТР Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии		ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»	
РЕЗУЛЬТАТ СПРАВКА КЛИЕНТА ПРОБЕЖИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Орджоникидзском районе Краснодарского края, ул. Победы, 44А	
Виды:	федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	Дата подготовки:	05.05.2025 09:07:30
ИД сертификата:	ИД00018140235684107142575667060	Подпись:	Александров Николай Иванович
Действителен:	00:05.2324.05.25:05 по 25.10.2025.05.25:01	Подпись, и.п.:	«Подпись»
Документ получен в электронном виде с использованием «Правоведческой системы проверки и выдачи документов ГИС ПИД»			
«ГБУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бланках носителя электронного документа, направленного на результаты предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.03.2013 г. N 250			

Лист 8	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего разделов: 3	
04.02.2025г.	
Кадастровый номер: 66:41/05/02/093/685	
Номер этажа (этажей): 1	
	
Масштаб 1	

полное наименование должности	
инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Инициалы: ФЕДОРОВ ИГОРЬ ВЛАДИСЛАВОВИЧ ИД сертификата: 66:41/05/02/093/685 Дата подписания: 05.05.2025 г. 09:07:30	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Машинно-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41-0502093-744			
Номер кадастрового квартала: 66:41-0502093			
Дата присвоения кадастрового номера: 18.12.2020			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6, машино-место № 44			
Площадь, м2: 19,8			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № -1			
Кадастровая стоимость, руб: 602664-08			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 66:41-0502093-475			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Зеленин Артем Олегович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", 6659013965			

3АО
ДУ ЗПИФ
Семейные сбережения
04.02.2025

3АО
ДУ ЗПИФ
Семейные сбережения
04.02.2025

ПОЛНОЕ НАИМенование, Должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ИННЦИПИАЛ, фамилия	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0095018181602706697710257001100 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.09.2024 по 24.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Машино-место		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.		
Кадастровый номер:		66:41-0502093-744

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдателя инвестиционных прав Зарытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 66-41/0502093/744-66/199/2025.9 04.02.2025 09:16:04
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:	04.02.2025 09:16:04
		номер государственной регистрации:	66-41/0502093/744-66/199/2025-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.01.2008 по 30.09.2037
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "СЕМЕЙНЫЕ СБЕРЕЖЕНИЯ", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.06.2008

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000016021064509711257981P88 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выпуска: с 22.08.2024 по 26.10.2025	ИНЦИПИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Машинно-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66-41/0502093-744			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан 13.01.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-4, выдан 14.04.2011 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110, выдан 29.11.2007 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 19.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-5, выдан 27.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-6, выдан 12.01.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ООО "Управляющая компания "Инвестиции и инновации", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-7, выдан 04.02.2014			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 00705151621645071237890			
		Инициал: 66-41/0502093-744			
		РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ			
		Действителен с 02.08.2024 по 24.10.2025			

Лист 4			
Материал-место			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
04.02.2025г.			
Кадастровый номер: 66:41:0502093:744			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-8, выдан 12.05.2022	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-9, выдан 17.11.2022		
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-10, выдан 20.06.2024	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации (Банк России), № 1090-58228110-10, выдан 20.06.2024		
данные отсутствуют	данные отсутствуют		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складской или электронной закладной;	данные отсутствуют		
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Служба регистрации недвижимости

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действительно с 04.02.2024 по 20.10.2025

Лист 5

Машино-место				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2-4	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 6	
04.02.2025г.				
Кадастровый номер:		66-41/0502093-744		
6	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правоприращения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ПОСЛЕДНОЕ ИНИЦИАЛИЗОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Викторович Лазарев Выдана: 04.02.2025 14:07:12 Республика Казахстан, г. Алматы		

[illegible]

РОСРЕЕСТР Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Орджоникидзевском районе г.Екатеринбург, ул. Победы, 14А
Выдан ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Дата подготовки 05.02.2025 09:07:20
№ сертификата 910bdc181a023b64597f1e2579befb50	Подготовил Ахметжанова Наталья Игоревна
Действителен с 02.08.2024 05:25:01 по 26.10.2025 05:25:01	Подпись, и.п.
Документ получен в электронном виде с использованием	«Примененный комплекс приёма и выдачи документов ПК ПВД»
«ГБУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бумажном носителе экземпляра электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. N 250»	

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

**Аналоги объекта оценки – нежилого помещения
по адресу Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург»,
город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6**

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 285.5 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



85 000 ₽ за м²

85 000 ₽ за м²

8 июня

Публикация

24 267 500 ₽

Следить за ценой

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Бизнес недвижимость >

Компания

Подписаться

Надёжный партнёр

194 объекта в работе

13 лет на Авито

Свободного назначения, 227.1 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



32 500 000 ₽ за всё

143 109 ₽ за м²

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Джей >

Агентство

Подписаться



Документы
проверены



15 объектов
в работе



2 года
на Авито

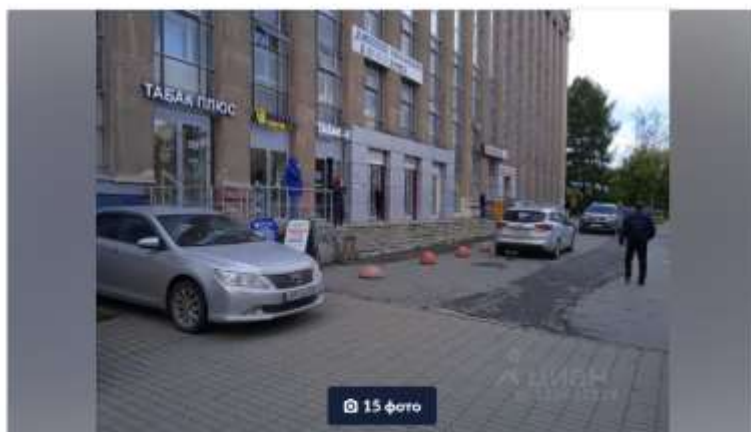


Продается офис, 230,4 м² в бизнес-центре «на ул. Машиностроителей, 19»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Машиностроителей, 19 На карте

Уралмаш 10 мин. Машиностроителей 4 мин. Проспект Космонавтов 5 мин.

Пополнить



22 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 922 000 ₽

Цена за метр 98 091 ₽

Налог НДС включен: 4 075 409 ₽

Показать телефон

Написать



Управляющая компания

АЛЬФА-БАНК

Документы проверены

Свободного назначения, 295.8 м²

♥ В избранное

☰ Сравнить

📄 Скачать презентацию



30 500 000 ₽ **за всё** 🏠

103 110 Р за м²

Показать телефон

8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Данные подтверждены

Зовклад

Подписаться на продавца

Аналоги объекта оценки - парковочного места, по адресу: Свердловская область, муниципальное образование «город Екатеринбург», город Екатеринбург, переулок Широкий, дом 6

НТ [Продажа](#) [Аренда](#) [Новостройки](#) [Журнал](#) [Еще](#) Личный кабинет [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге [Продажа](#) [Гаражи, парковки](#) [Парковочные места](#)





[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#) [Напечатать](#) [Следить за ценой](#)

Продам парковочное место, Рощинская, 21 корп. 2 **620 000 Р**
3 июня [Сбн. 4 июня](#) [8 \(+1\)](#) [36 471 Р/м²](#)



ул. Рощинская · мкр-н Уктус · Чкаловский район · Екатеринбург

Собственник
Внеочередной пользователь
1 объявление
+7 912 212-XX-XX
[Позвонить телефону](#)
[Пожаловаться](#)

Параметры

НТ [Продажа](#) [Аренда](#) [Новостройки](#) [Журнал](#) [Еще](#) Личный кабинет [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге [Продажа](#) [Гаражи, парковки](#) [Парковочные места](#)




[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#) [Напечатать](#) [Следить за ценой](#)

Продам парковочное место, Миасская, 12 **1 170 000 Р**
7 июля [Сбн. 7 июля](#) [4 \(+2\)](#) [70 482 Р/м²](#)



ул. Миасская · мкр-н Уктус · Чкаловский район · Екатеринбург

Агентство недвижимости
Антон Николаев
14 объявлений
Антон Николаев
+7 982 650-XX-XX
[Позвонить телефону](#)
[Пожаловаться](#)

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам парковочное место, Гончарный переулок, 4а

3 фев Обл. сегодня 23 (+1)

1 080 000 Р

56 842 Р/м²



Агентство недвижимости
РИМ
94 объявления
Ирина Владимировна
+7 982 721-XX-XX
[Показать телефон](#)
[Пожаловаться](#)

Гончарный переулок - мкр-н Уктус - Чкаловский район - Екатеринбург

Параметры

Общая площадь 19 м²

Парковочное место в гаражном комплексе.
ID объекта в нашей базе: 791

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще

Личный кабинет Добавить объявление

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам парковочное место, Олега Кошова, 1

20 янв Обл. 21 мар 29 (+1)

1 000 000 Р

71 429 Р/м²



Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 982 733-XX-XX
[Показать телефон](#)
[Пожаловаться](#)

ул. Олега Кошова - мкр-н Уктус - Чкаловский район - Екатеринбург

Параметры