

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 09-26

11 июня 2026 года

«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Заказчик:	ЗАО «Управляющая компания» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Город»
Адрес:	620041, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. ТРАМВАЙНЫЙ, д. 15, оф.105
Исполнитель:	ООО «Консалтинг и Оценка»
Местонахождение:	620078, г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26.

ЕКАТЕРИНБУРГ 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 6
1.4.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)..... 6
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 26
3.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 26
3.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ..... 30
4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 33
4.1	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 33
4.2.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
5.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 48
5.1.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48
5.2.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ..... 49
5.3.	ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА 49
6.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 49
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 49
6.2.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 50

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. 09-26 от «11» июня 2026 г.

[Об определении рыночной стоимости
недвижимости]

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

Уважаемый Александр Альбертович!

В соответствии с дополнительным соглашением №09-26 от 04.06.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022г. специализисты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, составляющих часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Город», находящегося под управлением ЗАО «Управляющая компания».

Дата проведения оценки – 10.06.2026 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 «Город», а также совершения сделок с этим имуществом.

Развернутый анализ и расчеты объекта оценки представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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

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

49 508 000 (Сорок девять миллионов пятьсот восемь тысяч) рублей.

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость руб.
Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11.	40,4	5 657 000
Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91.	57,3	7 517 000
Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;	88,6	8 592 000
Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109	93,1	8 722 000
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8,	76,4	9 176 000
Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.	96,8	9 844 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		49 508 000

Готовы работать для Вас и в дальнейшем.

Генеральный директор



С.П. Щербинин

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ООО «Консалтинг и Оценка» в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» и другими нормативными актами России правомочно оказывать услуги по оценке различных видов имущества, работающие в нем специалисты-оценщики выступают в качестве независимых оценщиков и имеют все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Таблица 1.1

Объект оценки	– Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11. Кадастровый номер: 66:41:0304006:2716; – Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91. Кадастровый номер: 66:41:0304006:1099; – Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 109, кадастровый номер 66:41:0304006:1117; – Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп.1, кв. 128, кадастровый номер 66:41:0304006:1136; – Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585; – Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63, кадастровый номер 66:41:0704026:411. Подробное описание представлено в разделе 2 отчета.
Состав объекта оценки	См. выше.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	жилая недвижимость (квартиры) Подробное описание дано в разделе 2 Отчета
Имущественные права на объект оценки	Правообладатель – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Город» на праве общей долевой собственности. Доверительный управляющий: ЗАО «Управляющая компания» ИНН 6659013965 КПП 667001001 ОГРН 1026602948404.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оценка производится исходя из права собственности на объект оценки без ограничений и обременений
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Город», а также совершения сделок с этим имуществом. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, исходя из рыночных предпосылок в типичных условиях. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество.
Дата оценки (дата определения стоимости)	10.06.2026 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 09-26 от 04.06.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 20.03.2022 г.

Дата составления и номер отчета	11.06.2026 г. № 09-26
Дата осмотра	Осмотр произведен 10.06.2026
Срок проведения оценки	Услуги должны быть оказаны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Соглашения
Текущее использование объекта	По назначению
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Текущее использование: квартиры – в качестве жилых помещений.
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	– Копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1). Перечень документов представлен в п.6.1
Ограничения и допущения	– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. – Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации. – Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов. – Дополнительные допущения и ограничения, выявленные при проведении оценки, могут быть изложены в соответствующем разделе Отчета об оценке.
Форма отчета и ограничения на его использование	Отчет передается заказчику в письменной форме (1 экземпляр). Отчет не может использоваться для иных, не указанных в Задании на оценку целей, а также не подлежит распространению и публикации, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания» – Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Город» ИНН 6659013965. ОГРН 1026602948404, дата присвоения 05.03.2003 г. Место нахождения: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105
Сведения об Исполнителе оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Оценка». ИНН 6670337748, КПП 667001001 ОГРН 1116670012986, дата присвоения 05.05.2011.
Местонахождение Исполнителя оценки и оценщиков	Место нахождения: 620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26. Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru Генеральный директор – Щербинин Сергей Петрович, тел. 8-912-24-96-562
Сведения о специалистах-оценщиках и квалификации рабочей группы Исполнителя, информация о привлекаемых организациях и специалистах.	Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Квалификационные аттестаты по всем направлениям оценочной деятельности, в т.ч. по направлению «Оценка недвижимости» №039338-1 от 19.06.2024; Трудовой договор №1 от 05.05.2011 заключен с ООО «Консалтинг и Оценка». Общий стаж в области оценки с мая 1997г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Щербинин С.П. – член СВОД, номер в реестре №1057 от 24.12.19. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СВОД) расположена по адресу, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	Щербинин С.П. – 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. Согласно Стандартам оценки, оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Далее представлен развернутый анализ подходов и обоснование их применимости к данной оценочной задаче.

Обоснование отказа от затратного подхода.

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

Обоснование отказа от доходного подхода.

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

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

Составление отчета об оценке

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- б) Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63;

Правовой статус объекта оценки

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

Перечень правоустанавливающих документов представлен в разделе 6.1.

Характеристики объекта оценки

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

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

Схемы местоположения оцениваемого объекта недвижимости

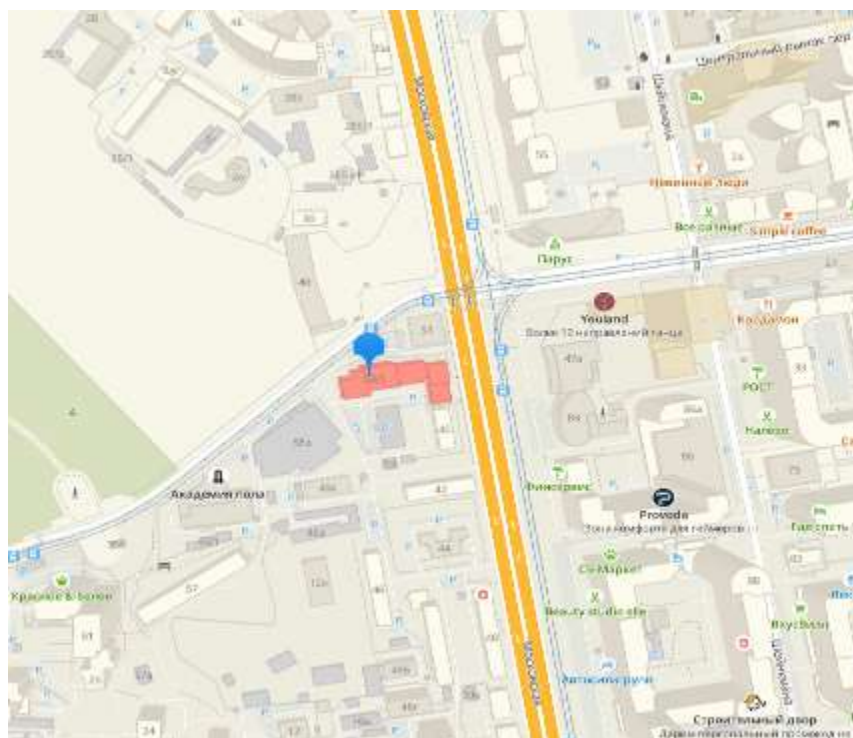


Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. ул. Радищева, д. 53/1



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



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

Таблица 2.1.

Описание местоположения объекта оценки	
Объект оценки	Однокомнатная квартира, кадастровый номер: 66:41:0304006:2716
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11
Район (административный/территориальный)	Верх-Исетский, мкр-н Юго-Западный
Описание объекта оценки	

Площадь	Общая – 40,4 кв. м Жилая – 18 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,70.
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка улучшенного класса, комфортная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4.
Ликвидность объекта	Высокая.
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	27
Физический износ дома, %	20,8
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	100
Количество этажей/этаж	6/4
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	Хорошее
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Нет Нет Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 1-14)



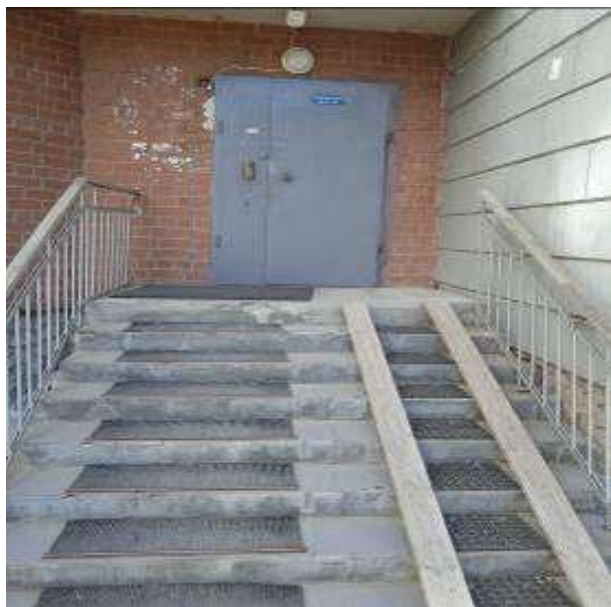


Фото 1-14 Общий вид дома и интерьер объекта по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11.

Таблица 2.2.

Описание местоположения объекта оценки	
Объект оценки	Двухкомнатная квартира, кадастровый номер: 66:41:0304006:1099
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91
Район (административный/территориальный)	
Описание объекта оценки	
Площадь	Общая – 57,3 кв. м Жилая – 32,9 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка улучшенного класса
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	2-3 / 3.

Ликвидность объекта	
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	30
Физический износ дома, %	20
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	95
Количество этажей/этаж	3/6
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора:	Хорошее
Зеленые насаждения	Нет
Детская площадка	Нет
Парковка	Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее



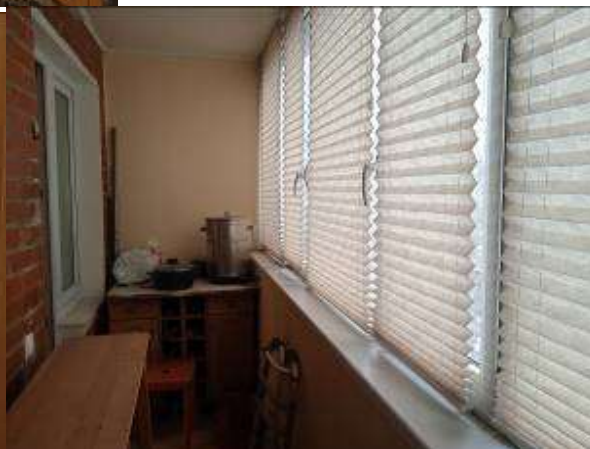


Фото 15-29 Общий вид дома и интерьер объекта по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91

Таблица 2.3

Объект оценки	Трехкомнатная квартира, кадастровый номер 66:41:0304006:1117
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 109
Район (административный/территориальный)	Верх-Исетский, мкр-н Юго-Западный
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 93,1 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка улучшенного класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4 / 4.
Ликвидность объекта	Высокая.
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	30
Физический износ дома, %	20,8
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	95
Количество этажей/этаж	17/7-8
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	Хорошее
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора:	Хорошее
Зеленые насаждения	Нет
Детская площадка	Нет

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

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 30-38).





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

Таблица 2.4.

Объект оценки	Трехкомнатная квартира кадастровый номер 66:41:0304006:1136
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 128
Район (административный/территориальный)	Верх-Исетский, мкр-н Юго-Западный
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 88,6 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4 / 4.
Ликвидность объекта	Высокая.
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 1997 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	30
Физический износ дома, %	20,8
Нормативный срок службы.	125
Остаточный срок службы, лет.	95
Количество этажей/этаж	17/11-12
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Из рулонных материалов
Состояние подъезда	Хорошее
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.

Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец Молодежи, ТЦ Алатырь, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	Улица Радищева, улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Московская, ул. Радищева, станция метро «Площадь 1905 года», «Геологическая»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	До метро «Площадь 1905 года» и «Геологическая» 15-20 минут пешком
Престижность района	Высокая
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Нет Нет Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 39-48).





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

Таблица 2.5.

<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	
Объект оценки	Однокомнатная квартира, кадастровый номер: 66:41:0603010:1585
Адрес объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корпус 3, кв. 8
Район (административный/территориальный)	Октябрьский, мкр-н Парковый
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 76,4 кв.м. Жилая – 42,8 кв.м.
Балкон (лоджия)	Лоджия, балкон
Высота потолков, м.	2,50.
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Пробивка проема в капитальной стене помещ. 4, 5. Согласовано УЖКХ Октябрьского района г. Екатеринбурга (Служба единого заказчика) от 13/10/2006
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, дня.	144
Ликвидность объекта	Высокая.
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное

Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2002г. (по данным Заказчика)
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	24
Физический износ дома, %	22
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	76
Количество этажей/этаж	2/12
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию
Состояние подъезда	Хорошее
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	ЦПКиО им. Маяковского, Центральная городская больница №1, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	улица Луначарского, улица Белинского
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, маршрутные такси трамвай
Экологическая обстановка	Типичная для центральной части города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Поблизости метро нет
Престижность района	Хорошее
Качество обустройства двора:	Хорошее
Зеленые насаждения	Есть
Детская площадка	Есть
Парковка	Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 49-55).





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

Таблица 2.6.

Объект оценки	Трехкомнатная квартира, кадастровый номер 66:41:0704026:411.
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63
Район (административный/территориальный)	Кировский
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 96,8 кв. м
Балкон (лоджия)	Балкон
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4
Ликвидность объекта	Высокая
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Газовая котельная
Водопровод	Централизованный
Гор. Водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2008 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	18
Физический износ дома, %	15
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	82
Количество этажей/этаж	14/14
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты

Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию
Состояние подъезда	Хорошее
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
Объекты промышленной инфраструктуры	Завод модульных конструкций ЗАО Магnum
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Уральский федеральный университет им. Первого президента России Б.Н. Ельцина, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	улица Малышева
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, трамвай, маршрутное такси по ул. Малышева, остановка «Комсомольская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро поблизости нет
Престижность района	Средняя
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Есть Есть Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 56-66)







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

Анализ наилучшего использования

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

Ввиду фактической и юридической невозможности использовать объект оценки иначе как жилая квартира анализ наилучшего использования проводить не целесообразно.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м после +0,3% м/м месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.¹

¹https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e9aa74ebe001cb6625156106d61d9e4f/2026_04_29.pdf

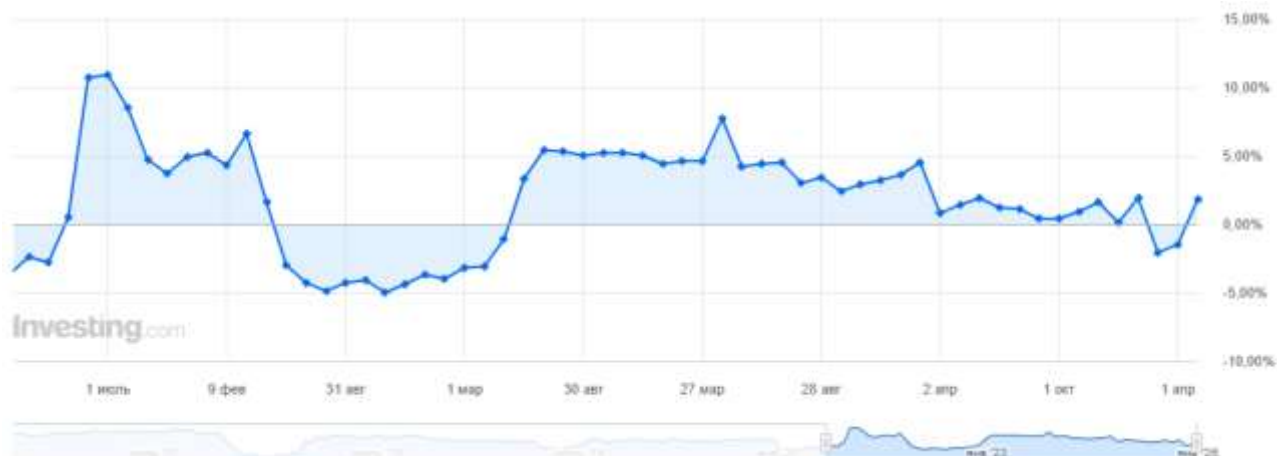


Рисунок 3.1 - Темпы роста/падение ВВП²

Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2026 года».

Динамика по объёмам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январе-феврале 2026 года.

Объёмы оптовой торговли в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после +1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

Грузооборот транспорта без трубопроводного в марте увеличился на +1,0% г/г после +0,3 % г/г в феврале в основном за счёт роста на железнодорожном транспорте на +0,8% г/г после -5,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного изменился на -2,9% г/г относительно уровня прошлого года.

В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г.

Оборот розничной торговли в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г.

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

Платные услуги населению в марте также ускорились до уровня +3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

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

Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце.

В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце.³

Совет директоров Банка России 24 апреля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 14,50% годовых. Динамика внутреннего спроса приблизилась к возможностям расширения предложения товаров и услуг. При этом показатели устойчивого роста цен пока не снижаются и, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Сохраняется существенная неопределенность со стороны внешних условий и параметров бюджетной политики.

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 внешних и внутренних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,0–14,5% годовых в 2026 году и 8,0–10,0% годовых в 2027 году. 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 1к26 текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем составил 8,7% в пересчете на год после 4,4% в 4к25. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 6,3% после 5,0% в предыдущем квартале. Такая динамика связана с разовыми факторами (прежде всего с повышением НДС и индексацией регулируемых цен и тарифов). С их исключением оценка устойчивой инфляции не изменилась и в целом находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция, по оценке на 20 апреля, составила 5,7%.

Инфляционные ожидания с марта менялись разнонаправленно. Инфляционные ожидания населения снизились. Ценовые ожидания бизнеса существенно не изменились. Ожидания участников финансового рынка немного выросли.

В целом ожидания будущей инфляции сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать ее устойчивому замедлению.⁴

Выводы:

– Темп роста ВВП за 3 месяца 2026 года составил -0,3 % г/г.

³https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf

⁴https://cbr.ru/press/PR/?file=24042026_133000key.htm

- Годовая инфляция, по оценке на 27 апреля, составила 5,72% и по итогам 2026 года ожидается в диапазоне 4,5-5,5 %.

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

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – марте 2026 года⁵.

В январе – марте 2026 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 89,8% к уровню января – марта 2025 года. По видам деятельности индексы производства в январе – марте 2026 года к уровню января – марта 2025 года составили: обрабатывающие производства – 87,6%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 111,3%, добыча полезных ископаемых – 86,7%.

Сохраняется опережающий рост физических объемов производства компьютеров, электронных и оптических изделий – в 1,5 раза к уровню января – марта 2025 года. Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла деревообработка (108,3% к уровню января – марта 2025 года), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (102,9%), химических веществ и химических продуктов (102,4%), напитков (101,4%), пищевых продуктов (100,6%).

В металлургическом производстве индекс производства составил 83,8% к уровню января – марта 2025 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – марте 2026 года составил 968,2 млрд. рублей, или 92,2% к уровню января – марта 2025 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 788,2 млрд. рублей, или 89,4% к уровню января – марта 2025 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 118,2 млрд. рублей, или 120,5%, добыча полезных ископаемых – 30,2 млрд. рублей, или 70,3%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – марте 2026 года составил 101,8 млрд. рублей, или 89,9% к уровню января – марта 2025 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – марте 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1373,2 тыс. кв. метров, или 130,5% к уровню января – марта 2025 года.

Индивидуальными застройщиками построено 625,9 тыс. кв. метров введенного жилья (45,6% от общего объема введенного жилья), или 76,0% к уровню января – марта 2025 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – марте 2026 года составил 1608 млн. тонно-км, или 95,5% к уровню января – марта 2025 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – марте 2026 года перевезено 6,9 млн. тонн грузов, или 92,8% к уровню января – марта 2025 года.

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – марте 2026 года составил, по данным Свердловскстата, 455,4 млрд. рублей, или 103,3% к уровню января – марта 2025 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 207,5 млрд. рублей, или 103,6% к уровню января – марта 2025 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров – 247,9 млрд. рублей, или 103,2%.

⁵ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/13205/>

Рынок труда. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 апреля 2026 года составила 9110 человек (на 1 апреля 2025 года – 7705 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 апреля 2026 года составил 0,43%, что выше уровня аналогичного показателя на 1 апреля 2025 года (0,36%).

Вывод: По данным Свердловскстата, в январе – марте 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1373,2 тыс. кв. метров, или 130,5% к уровню января – марта 2025 года

Индивидуальными застройщиками построено 625,9 тыс. кв. метров введенного жилья (45,6% от общего объема введенного жилья), или 92,8% к уровню января – марта 2025 года.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

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

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

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

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

Таблица 3.1.

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

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

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

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

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

Обзор рынка жилой недвижимости (квартир).

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

На 29 декабря средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, составила 134 590 руб. В ретроспективе за последнюю неделю фиксируем падение средней цены на 0,2%, за месяц – прирост на 0,4%.

С начала 2025 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 9,1%. Объем рынка в Базе данных УПН при этом продолжает сжиматься - с начала года количество объектов снизилось на 21,0% до отметки 1,55 тыс. лотов (за неделю снижение составило 2,0%, за месяц фиксируем сокращение объема на 5,9%).

Среди различных территорий отмечаем исключительно положительные ценовые корректировки по завершении 2025 года. В Центре фиксируем наибольший рост средней цены на 13,4%. Квадратный метр здесь обойдется покупателю по 192 893 руб. Квартиры первого ценового пояса стали дороже на 10,3%. Квадратный метр объектов в районах, приближенных к Центру, стоит 152 009 руб. Объекты второго ценового пояса выросли в цене на 7,1%, теперь их покупают по 123 628 руб./кв. м в среднем. Текущая рыночная цена для объектов третьего пояса составляет 100 350 руб./кв. м, что выше средней цены на этой территории в конце 2024 года всего на 4,3%. За двенадцать месяцев подорожали и объекты в отдаленных районах четвертого пояса, но незначительно - на 3,0%, их стоимость выросла до отметки 86 997 руб./кв. м.⁶

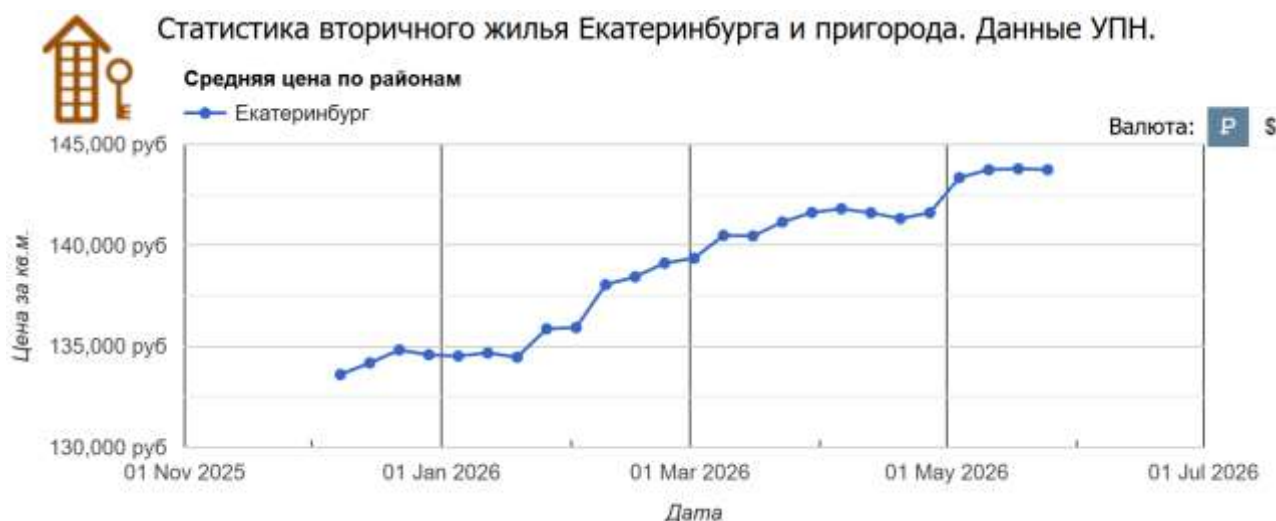


Рис. 3.2. Средняя цена кв. м. в Екатеринбурге⁷

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

⁶ <https://www.old.upn.ru/analytics/1793/2026/1/21370.htm>

⁷ <https://www.old.upn.ru/analytics/1793/2026/1/21370.htm>

Объекты в современных домах представлены по средней цене 156 860 руб./кв. м.: «спецпроекты» показали наиболее уверенный рост цены на 9,1% за 2025 год.

В сегментах квартир различных размеров фиксируем только положительную динамику. Стоимость однокомнатных квартир с начала года выросла на 9,8%. За квадратный метр в «однушках» продавцы сегодня просят 150 390 руб. «Двушки» прибавили 9,1% в своей стоимости. Ценовой показатель сейчас для них составляет 131 478 руб./кв. м. Стоимость «трешек» увеличилась на 6,7%. В конце 2025 года их предлагают по 127 145 руб./кв. м. Для квартир с четырьмя и более комнатами фиксируем рост средней цены на 13,5% до отметки 142 551 руб./кв. м. (такие объекты реже встречаются на рынке: их количество ограничено и составляет всего 5% от общего объема предложения, они расположены в основном в домах Центрального района или первого ценового пояса)

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

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

Таблица 3.3.

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

Район	Средняя цена предложения на 29.12.2025, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	134 590	-0,2	+0,4	—	—
Центр	192 893	+0,2	+0,7	102 804 (+0,6)	307 463 (+3,0)
1-й пояс	152 009	-0,1	+0,8	93 833 (-0,7)	234 542 (-0,7)
2-й пояс	123 628	-0,2	+0,2	79 304 (-1,2)	178 895 (+0,4)
3-й пояс	100 350	-0,7	-0,9	75 441 (-1,2)	142 366 (-2,6)
4-й пояс	86 997	+0,7	-0,1	60 657 (+5,1)	150 977 (-0,0)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					122 дней

* Методика расчета. Для «нижнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10% объектов выборки с наименьшей ценой предложения за 1 кв. м. Соответственно для «верхнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10% объектов выборки с наибольшей ценой предложения за 1 кв. м.

⁸ <https://www.old.upn.ru/analytics/1793/2026/1/21370.htm>

⁹ <https://www.old.upn.ru/analytics/1793/2026/1/21370.htm>

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Отбор аналогов производился по следующим правилам и алгоритму:

- 1) с учетом того, что цены на жилую недвижимость в значительной степени зависят от района расположения, в качестве аналогов отбирались объекты, расположенные в том же ценовом поясе и районе, что и объект оценки;
- 2) следующий фактор отбора – количество комнат в квартире (отбирались аналоги, имеющие то же количество комнат, что и объект оценки);
- 3) далее, отбирались аналоги, имеющие сходство с оцениваемым объектом по типу дома («спецпроект»);
- 4) далее из выборки исключались квартиры без отделки (отделка «под чистовую»);
- 5) на следующем этапе из выборки исключались объекты, расположенные на крайних этажах (первом и последнем). А если в результате такого исключения количество предложений в выборке становилось меньше 3, то объекты, расположенные на крайних этажах, включались в выборку и к их ценам применялись соответствующие поправки на этаж.

Цены, выставленных на продажу объектов корректировались на базе Справочника оценщика недвижимости-2024. Квартиры¹⁰ (далее «Справочник оценщика») с учетом следующих поправок:

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

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости объекта купли-продажи. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 4,1% до 4,9% в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Учитывая текущее состояние рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга, на котором наблюдается повышение цен, оценщик применил корректировки на торг для выставленных на продажу объектов согласно Справочнику оценщика 5,5% и 4,5 % для объектов массовой советской постройки и современного жилья соответственно.

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

Таблица 488. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	6,2%	5,8% 6,6%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0% 5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,1% 4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	4,1% 4,9%

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1, 00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1, 00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1, 00
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1, 00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1, 00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1, 00

Данная корректировка применяется по объекту:

- Трехкомнатная квартира, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63, к аналогам 1, 2 и 3;
- Трехкомнатная квартира, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 109, к аналогам 1, 2 и 4;
- Трехкомнатная квартира, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 128, к аналогам 1, 2 и 4;
- Однокомнатная квартира, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 11, к аналогу 3;
- Двухкомнатная квартира, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 91, к аналогам 1 и 3.

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

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

Поправка на площадь – учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Учитывает закономерность снижения цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Поправка определялась по данным указанного Справочника оценщика (корректировка на общую площадь квартиры):

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

Данная корректировка применяется по объекту:

- Трехкомнатная квартира, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63, к аналогам 1, 2, 3 и 4;
- Трехкомнатная квартира, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 109, к аналогам 1, 2, 3 и 4.

Поправка на уровень отделки и общее состояние объекта оценки. Учитывает разницу в стоимости одного квадратного метра общей площади в зависимости от уровня отделки.

Для расчета корректировки на состояние отделки использовалась методика дифференциации жилой недвижимости по уровню отделки, описанная в Справочнике оценщика, согласно которой уровни отделки подразделяются на четыре типа: «премиум», «стандарт», «чистовая отделка», «без отделки».

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

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

Таблица 346. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметичес- кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,23	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,08	1,20
	требуется косметичес- кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	1,00

Данная корректировка применяется по объекту:

- Двухкомнатная квартира, ул. Радищева, д. 53/1, кв. 91, к аналогам 1, 2, 3 и 4.

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

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

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

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,19	1,39
	удовл.	0,84	1,00	1,18
	неудовл.	0,72	0,85	1,00

Данная корректировка при расчете стоимости объектов не применяется.

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

- 1) Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11 – **табл. 4.1**;
- 2) Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91 – **табл. 4.2**;
- 3) Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 128 – **табл. 4.3**;
- 4) Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 109 – **табл. 4.4**;
- 5) Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8 – **табл. 4.5**;
- 6) Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63 – **табл. 4.6**;

В результате рыночная стоимость объектов оценки по сравнительному подходу составляет:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11	40,4	5 657 148
Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91	57,3	7 516 657
Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;	88,6	8 591 911
Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;	93,1	8 721 557
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8	76,4	9 175 533
Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.	96,8	9 844 331

Таблица 4.1.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Радищева, д. 53/1, кв. 11	ул. Чкалова, 43	ул. Амундсена, 68/Б	ул. Начдива Онуфриева, 60	ул. Чкалова, 137
Характеристика объекта	Однокомнатная квартира, общая площадь - 40,4/18/-. Этаж/этажность - 4/6. Тип дома - СП. Материал - кирпич.	Однокомнатная квартира, общая площадь - 33/18/9 Этаж/этажность - 4/9. Тип дома - МС. Материал - Кирпич	Однокомнатная квартира, общая площадь - 47/18/17 Этаж/этажность - 15/16. Тип дома - СП Материал - Кирпич	Однокомнатная квартира, общая площадь - 34,7/18,4/8 Этаж/этажность - 12/12. Тип дома - БР. Материал - Панель	Однокомнатная квартира, общая площадь - 34,6/19,2/8 Этаж/этажность - 9/12 Тип дома - БР Материал - Панель
	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		Агентство недвижимости Новосел на Белинского (член УПН) т. +7(343)243-57-09	Агентство недвижимости Новосел на Машиностроителей (Член УПН) т +7 (343)243-57-09	Собственность частного лица (не член УПН) т. +7 (912) 610-32-75	Агентство недвижимости "Азбука недвижимости" (член УПН) т. +7(981)078-82-17
Источник информации		https://upn.ru/obekty/kvartira-60432038	https://upn.ru/obekty/kvartira-60419600	https://ekb.cian.ru/sale/flat/329930383/?context=4.BwoWpAXwBiw.mwZLIJlghjyZAr2vGA0dxGgZ9NfuTsCL2DrtyG9cYdY5qYFCAWovYIKXARvZ7EFFEsPFKDeuYDISA&mlSearchSessionGuid=0ac0f0e5713b1c69115f6b2d8b3b48dd	https://ekb.cian.ru/sale/flat/329487906/?context=4.OdAvBKH50TA.FjH9VNPYjqL8QsXaG23bXVs0XIZ7jacZcu31zmzbV7L4-ytYTGwv16SYd3iaxYe q85igvTy70zA&mlSearchSessionGuid=0ac0f0e5713b1c69115f6b2d8b3b48dd
Стоимость (цена), руб.		4 670 000	7 400 000	5 000 000	5 000 000
Площадь общая, кв.м.	40,4	33,0	47,0	34,7	34,6
Стоимость 1 кв.м., руб.		141 515	157 447	144 092	144 509
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Поправка на дату про-	-	0%	0%	0%	0%

дажи, %					
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	141 515	157 447	144 092	144 509
		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Поправка на торг, %	-	-5,5%	-4,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	133 732	150 362	136 167	136 561
Сегментация по типам (классам) квартир	Массовое современное жилье (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое современное жилье (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)
Поправка	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	133 732	150 362	136 167	136 561
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный (ул. Радищева-Московская)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	133 732	150 362	136 167	136 561
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	40,4	33,0	47,0	34,7	34,6
Поправка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		133 732	150 362	136 167	136 561
2) Этаж/этажность	4/6	4/9	15/16	12/12	9/12
Поправка,руб.	-	1,00	1,00	1,02	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		133 732	150 362	138 890	136 561
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	МС (стены -Кирпич)	СП (стены - Кирпич)	БР (стены - Панель)	БР (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	133 732	150 362	138 890	136 561
4) Уровень отделки, общее состояние		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		133 732	150 362	138 890	136 561
Количество внесенных корректировок		1	1	2	1
		1,00	1,00	0,50	1,00
Весовые коэффициенты		0,28571	0,28571	0,14286	0,28571
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	140 028				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	5 657 148				
С учетом округления	5 657 000				

Таблица 4.2

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Радищева, д. 53/1, кв. 91	ул. Белореченская, 7	ул. Чкалова, 119	ул. Пальмиро Тольятти, 19	ул. Белореченская, 13/1
Характеристика объекта	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 57,3 Этаж/этажность - 3/6 Тип планировки - СП Санузел - раздельный. Материал - кирпич	Двухкомнатная квартир, общая площадь - 51,6/27,3/ 8,5 Этаж/этажность - 1/9. Тип дома - БР. Материал - Панель	Двухкомнатная квартир, общая площадь - 51,6/28,7/10,8 Этаж/этажность - 4/12. Тип дома - БР Материал - панель	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 68/40/10. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - БР Материал - кирпич	Двухкомнатная квартир, общая площадь - 58/40/10 Этаж/этажность - 3/5 Тип дома - ХР Материал - Панель
	Премиум	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		Агентство недвижимости "Диал" (член УПН) Исламова О. т. +7 912 050-45-87	Самолет Плюс Центральный (член УПН) Риелтор Александр Ялунин т. +7 931 552-96-46	Собственник частное лицо (Не член УПН) т. +7 917 773-38-61	Новосел на 8 марта (член УПН) Фаррахова Е. т. +7(343)243-57-09
Стоимость (цена), руб.	-	6 200 000	6 500 000	7 800 000	6 500 000
Площадь общая, кв.м.	57,3	51,6	51,6	68,0	58,0
Стоимость 1 кв.м., руб.	Премиум	120 155	125 969	114 706	112 069

Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	120 155	125 969	114 706	112 069
		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Поправка на торг, %	-	-4,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	114 748	119 041	108 397	105 905
Сегментация по типам (классам) квартир	Массовое современное жилье (состояние хорошее)	Массовое современное жилье (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)
Поправка	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	114 748	119 041	108 397	105 905
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный)
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	114 748	119 041	108 397	105 905
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	57,3	51,6	51,6	68,0	58,0
Поправка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		114 748	119 041	108 397	105 905
2) Этаж/этажность	3/6	1/9	4/12	9/9	3/5
Поправка,руб.	-	1,11	1,00	1,02	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		127 370	119 041	110 565	105 905
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	БР (стены - Панель)	БР (стены - панель)	БР (стены - кирпич)	ХР (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	127 370	119 041	110 565	105 905
4) Уровень отделки, общее состояние		Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка, руб.	-	1,14	1,14	1,14	1,14
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		145 202	135 706	126 044	120 732

Количество внесенных корректировок		3	2	3	2
		0,33	0,50	0,33	0,50
Весовые коэффициенты		0,20000	0,30000	0,20000	0,30000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	131 181				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	7 516 657				
С учетом округления	7 517 000				

Таблица 4.3

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Радищева, д. 53/1, кв. 128	ул. Начдива Онуфриева, 28	ул. Академика Бардина, 27	ул. Онуфриева, 36	ул. Амундсена, 72
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 88,6 Этаж/этажность - 11-12/17 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 58,6/40/6,6. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - БР. Материал - Панель.	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 63 / - / -. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - БР. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 53,1 / 37 / 6,3. Этаж/этажность - 2/5. Тип планировки - БР. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 58,5 / 38,5 / 6,6. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - Пентагон. Материал - Панель
	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		Собственник частное лицо (Не член УПН) +7 912 032-34-46	Агентство недвижимости ИП Шумская О.Ю. (Не член УПН) +7 982 620-54-29	Агентство недвижимости "Вселенная" (Не член УПН) т. +7(912)248-66-59	Агентство недвижимости "Линк" (Не член УПН) А. Деришев т. +7(922)130-69-63
Стоимость (цена), руб.		5 649 000	5 700 000	5 650 000	6 290 000
Площадь общая, кв.м.	88,6	58,6	63	53,1	58,5
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	96 399	90 476	106 403	107 521
Уровень отделки, общее состояние	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		96 399	90 476	106 403	107 521
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	96 399	90 476	106 403	107 521
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%

Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	91 097	85 500	100 551	101 608
Сегментация по типам (классам) квартир	Массовое современное жилье (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)
Поправка	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	91 097	85 500	100 551	101 608
Этаж/этажность	11-12/17	9/9	9/9	2/5	9/9
Поправка,руб.	-	1,02	1,02	1,00	1,02
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		92 919	87 210	100 551	103 640
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго-Западный
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	92 919	87 210	100 551	103 640
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	88,6	58,6	63,0	53,1	58,5
Поправка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		92 919	87 210	100 551	103 640
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	БР (стены - Панель)	БР (стены - Панель)	БР (стены - Панель)	Пентагон (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	92 919	87 210	100 551	103 640
Количество внесенных корректировок		2	2	1	2
		0,50	0,50	1,00	0,50
Весовые коэффициенты		0,20000	0,20000	0,40000	0,20000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	96 974				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	8 591 911				
С учетом округления	8 592 000				

Таблица 4.4

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Радищева, д. 53/1, кв. 109	ул. Начдива Онуфриева, 28	ул. Академика Бардина, 27	ул. Онуфриева, 36	ул. Амундсена, 72
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 93,1 Этаж/этажность - 7-8/17 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Трехкомнатная квартира Об- щая площадь - 58,6/40/6,6. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - БР. Мате- риал - Панель.	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 63 / - / -. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - БР. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 53,1 / 37 / 6,3. Этаж/этажность - 2/5. Тип планировки - БР. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 58,5 / 38,5 / 6,6. Этаж/этажность - 9/9. Тип планировки - Пента- гон. Материал - Панель
	Современный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		Собственник частное лицо (Не член УПН) +7 912 032-34-46	Агентство недвижимости ИП Шумская О.Ю. (Не член УПН) +7 982 620-54-29	Агентство недвижимости "Вселенная" (Не член УПН) т. +7(912)248-66-59	Агентство недвижимости "Линк" (Не член УПН) А. Деришев т. +7(922)130-69-63
Стоимость (цена), руб.		5 649 000	5 700 000	5 650 000	6 290 000
Площадь общая, кв.м.	93,1	58,6	63	53,1	58,5
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	96 399	90 476	106 403	107 521
Уровень отделки, общее состояние	Современный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		96 399	90 476	106 403	107 521
Дата продажи (имеется в продаже по состо- янию на дату)		июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	96 399	90 476	106 403	107 521
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	91 097	85 500	100 551	101 608
Сегментация по типам (классам) квартир	Массовое современное жи- лье (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хоро- шее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хоро- шее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хоро- шее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хо- рошее)
Поправка	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	91 097	85 500	100 551	101 608
Этаж/этажность	7-8/17	9/9	9/9	2/5	9/9
Поправка,руб.	-	1,02	1,02	1,00	1,02
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		92 919	87 210	100 551	103 640
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Юго- Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго- Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго- Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго- Западный	г. Екатеринбург, мкрн. Юго- Западный

Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	92 919	87 210	100 551	103 640
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	93,1	58,6	63,0	53,1	58,5
Поправка, %		0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 132	84 594	97 534	100 531
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	БР (стены - Панель)	БР (стены - Панель)	БР (стены - Панель)	Пентагон (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	90 132	84 594	97 534	100 531
Количество внесенных корректировок		3	3	2	3
		0,33	0,33	0,50	0,33
Весовые коэффициенты		0,22222	0,22222	0,33333	0,22222
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	93 679				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	8 721 557				
С учетом округления	8 722 000				

Таблица 4.5.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	ул. Тверитина, 38/3, кв. 8	Екатеринбург, Парковый, Большакова, 13В	Екатеринбург, Парковый, Большакова 3	Екатеринбург, Парковый, Мичурина, 212	Екатеринбург, Парковый, Куйбышева, 96
Характеристика объекта:	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 76,4 / 42,8 / 10. Этаж/этажность - 2/12. Тип планировки - СП. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 58/9. Этаж/этажность - 3/9. Тип планировки - БР. Материал -Панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 57/40/6. Этаж/этажность - 2/5. Тип планировки - ХР. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 58,3/57/7. Этаж/этажность -3/9. Тип планировки - БР Материал - Панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 59,6/44/6,6-. Этаж/этажность -4/9. Тип планировки - БР Материал - Кирпич
	Стандарт	Современный	Современный	Современный	Современный
Продавец		Собственник т. +7 (982)701-49-54	Новый ориентир Марина Викторовна т. +7 (982) 713-31-02	Макромир Екатеринбург Наталья Игоревна т.+7 (912) 602-18-01	Столица Семён Михайлович +7 (982) 641-59-00
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/flat/330544854/?context=4.eA1_7emyIWg.tdzY2QhSmpOZSNdxALAOOUOlfHkkdC6y2bwnLai_z2WfLJ62cF0gQFkZ-W17tfvjS8Z6mjpmLu7dwqA&	https://ekb.cian.ru/sale/flat/327393366/?context=4.DwhjF35A9x8.3myVsKje4zh_Wxq-z_f_vFg_wAPNOHndAkdyFUUpQbF-	https://ekb.cian.ru/sale/flat/329664341/?context=4.QnmRCSX1VME.rb4f-qV2hynKLD2Twxt05rgcT9YBcYxW2RrWvHQzkT_VQYKq4koCU_epHd	https://ekb.cian.ru/sale/flat/327881440/?context=4.ESI2Pephv9s.tNMfRjtMCRg1xiakf5s5v0s3qvNE13QfdCZ4IScmEwiEL2DtVenLjd90ijcfIJRysirJ0c_1PWP9jA&miSearchSess

		mlSearchSessionGuid=e534c07fc0fbf75f03acf95a18deb6ea	7RVy3xeovqpUsss6FXo4LJHj6uDeRY-5ig&mlSearchSessionGuid=e534c07fc0fbf75f03acf95a18deb6ea	SliX3fsNDM8WpA7Imm&mlSearchSessionGuid=e534c07fc0fbf75f03acf95a18deb6ea	ionGuid=e534c07fc0fbf75f03acf95a18deb6ea
Стоимость (цена), руб.		7 800 000	6 500 000	8 800 000	6 490 000
Площадь общая, кв.м.	76,4	58	57	58,3	59,6
Стоимость 1 кв.м., руб.		134 483	114 035	150 943	108 893
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	134 483	114 035	150 943	108 893
		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Поправка на торг, %	-	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	127 086	107 763	142 642	102 904
Сегментация по типам (классам) квартир	Массовое современное жилье (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)
Поправка	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	127 086	107 763	142 642	102 904
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	127 086	107 763	142 642	102 904
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	76,4	58,0	57,0	58,3	59,6
Поправка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		127 086	107 763	142 642	102 904
2) Этаж/этажность	2/12	3/9	2/5	3/9	4/9
Поправка, руб.	-	1,03	1,00	1,09	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		127 086	107 763	142 642	102 904
3) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	БР (стены - панель)	ХР (стены - панель)	БР (стены - панель)	БР (стены - кирпич)
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		127 086	107 763	142 642	102 904
Уровень отделки, общее состояние	Современный	Современный	Современный	Современный	Современный
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		127 086	107 763	142 642	102 904
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
		1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	120 099				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	9 175 533				
С учетом округления	9 176 000				

Таблица 4.6.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Лодыгина, д. 4, кв. 63	Комсомольская 6В	пер. Курьинский 10	Студенческая 36/1	Технологическая 4
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 96,8 Этаж/этажность - 14/14 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 55,5 / 42 / 6. Этаж/этажность - 1/5. Тип планировки - Хрущевка. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 53 / 33 / 5,5. Этаж/этажность - 1/5. Тип планировки - СП. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 61 / 11,8. Этаж/этажность - 4/5. Тип планировки - Брежневка. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 57,2 / 48 / 6. Этаж/этажность - 4/4. Тип планировки - Хрущевка. Материал - Панель
	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		ДОМОС КЛУБ Лариса Альбертовна т. +7 (982) 690-27-24	Собственник т. +7 (982) 721-16-57	Алексей Тр т. +7 (912) 212-29-56	Собственник т. +7 (912) 601-52-39
Стоимость (цена), руб.		6390 000	5400 000	5995 000	6300 000
Площадь общая, кв.м.	96,8	55,5	53	61	57,2
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	115 135	101 887	98 279	110 140
Уровень отделки, общее состояние	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		115 135	101 887	98 279	110 140
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	115 135	101 887	98 279	110 140
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-5,5%	-4,5%	-5,5%	-5,5%

Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	108 803	97 302	92 873	104 082
Сегментация по типам (классам) квартир	Массовое современное жилье (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое современное жилье (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)	Массовое жилье советской постройки (состояние хорошее)
Поправка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	108 803	97 302	92 873	104 082
Этаж/этажность	14/14	1/5	1/5	4/5	4/4
Поправка,руб.	-	1,09	1,09	0,98	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		118 595	106 059	91 016	104 082
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок	г. Екатеринбург, мкрн. Втузгородок
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	118 595	106 059	91 016	104 082
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	96,8	55,5	53,0	61,0	57,2
Поправка, %		0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		115 037	102 877	88 285	100 960
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	Хрущевка (стены - Кирпич)	СП (стены - Кирпич)	Брежневка (стены - Кирпич)	Хрущевка (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	115 037	102 877	88 285	100 960
Количество внесенных корректировок		3	3	3	2
		0,33	0,33	0,33	0,50
Весовые коэффициенты		0,22222	0,22222	0,22222	0,33333
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	101 698				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	9 844 331				
С учетом округления	9 844 000				

4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Итоговая стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость руб.
Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11	40,4	5 657 000
Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91	57,3	7 517 000
Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;	88,6	8 592 000
Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;	93,1	8 722 000
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8	76,4	9 176 000
Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.	96,8	9 844 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки	-	49 508 000

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости 6 объектов недвижимости.

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

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

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

49 508 000 (Сорок девять миллионов пятьсот восемь тысяч) рублей.

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость руб.
Однокомнатная квартира, общая площадь 40,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 11	40,4	5 657 000
Двухкомнатная квартира, общая площадь 57,3 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 53, корп. 1, кв. 91	57,3	7 517 000
Трехкомнатная квартира, общая площадь 88,6 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.128;	88,6	8 592 000
Трехкомнатная квартира, общая площадь 93,1 кв.м., по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109;	93,1	8 722 000
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м., по	76,4	9 176 000

адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8		
Трехкомнатная квартира, общая площадь 96,8 кв.м., по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.	96,8	9 844 000
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		49 508 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.3. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА

Оценщик



Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

- 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-81080001 от 01.06.2022 г. (на квартиру по адресу: ул. Радищева, д. 53/1 кв.109).
- 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-81077809 от 30.05.2022 г. (на квартиру по адресу: ул. Лодыгина, д. 4 кв.63.)
- 4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130785693
- 5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-130785693
- 6) Свидетельство о государственной регистрации права 66АЖ№418546 от 25.04.2014;
- 7) Техническая информация БТИ по объекту недвижимости №140281 от 17.10.2006.

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

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

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

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

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

Специальные федеральные стандарты оценки:

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»
10. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, разработанного Лейфером Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024 жилая недвижимость. Квартиры УДК 332 (035) ББК 65.223я22 С74
11. Данные глобальной сети Internet (www.urp.ru и др.).

Випадок із Єдиного державного реєстру нерухомості об'єктами зрозумілими в зареєстрованих актах на об'єкт нерухомості

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2022, поступившего на рассмотрение 27.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Решение 1 Лист 1 Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 1	Всего листов решения 1-1	Всего решений 3	Всего листов выписки: 6
01.06.2023, № КУИИ-001/2022-8108001			
Кадастровый номер		66-41-0304006-1117	
Наименование кадастрового квартала		66-41-0304006	
Дата присвоения кадастрового номера		29.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		данные отсутствуют	
Местонахождение		Саратовская область, г.Энгельсбург, ул. Радышова, д.53, корп. 1, кв. 109	
Площадь, м²		93.1	
Назначение		Жилое	
Наименование		Квартира	
Номер, эта и этаж, на котором расположен помещени, площадь		Этаж № 7, Этаж № 8	
Вид жилого помещения		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.		6216991.5994	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости		66-41-0304006-110	
Виды разрешенного использования		жилое	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального жилищного фонда, к жилым помещениям жилищно-коммунального назначения или жилищно-коммунального назначения		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки		данные отсутствуют	
Подпись выписки		Преображенская Екатерина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Зарянов Александровича "Управляющая компания", 6650013965	

[illegible]

Figure 2 Page 2

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

Свидетель о зарегистрированных правах

Подписание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 6
01.06.2022г. № КУУН-001/2022-81080001			
Кадастровый номер:		66:41:0304006:1117	
1	Правобладатель (правобладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Торед", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов этого владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Общая долевая собственность 66:41:0304006:1117-66/199/2022-3 03.02.2022 09:40:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона решения третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.02.2022 09:40:02	
	номер государственной регистрации:	66:41:0304006:1117-66/199/2022-4	
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.02.2022 по 19.11.2022	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Замкнутое паевое общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Торед", ИНН: 66:59013965, ОГРН: 102660248404	
	даты государственной регистрации:	Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Торед" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409302-1, выданы 04.12.2008	
		Изменения и дополнение в Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Торед" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409302-2, выданы 20.10.2009	
		Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Торед" под управлением Замкнутого паевого общества "Управляющая компания", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1082-75409302, выданы 15.11.2007	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СООБЩЕНИЕМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ подпись, наименование должности инициалы, фамилия	
		Стороной: 010672712024-МД Подпись: 707999 Время: 01.06.2022, 09:53:00	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
вместе с информационным порталом государственного кадастра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.05.2022, поступившего на рассмотрение 27.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2022г. № КУВН-001/2022-81077809			
Кадастровый номер:		66:41-0704026-411	
Номер кадастрового квартала:		66:41-0704026	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.07.2012	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 36596; Условный номер 66-66-01/509/2005-415 Управление Росреестра по Свердловской области	
Местоположение:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4 кв. 63	
Плщадь, м2		96,6	
Назначение:		Жилое помещение	
Назначение/тип:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места		Этаж № 14	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		6265977,26	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:41-0704026-40	
Виды разрешенного использования:		жилое	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пашенного дома социального использования или жилого дома некоммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Преображенская Екатерина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 6659013965	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
	Стороженко Анастасия Владимировна Владелец, Росреестр Должность: с 23.03.2021 по 23.08.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2022г. № КУВН-001/2022-81077809			
Кадастровый номер:		66:41-0704026-411	
1	Проживодатель (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Город", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата в время государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность 66:41-0704026-411-66/199/2022-2 03.02.2022 09:34:37
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.02.2022 09:34:37	
	номер государственной регистрации:	66:41-0704026-411-66/199/2022-3	
	сроки, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.02.2022 по 19.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026602948404	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № И82-75405162-1, выдан 04.12.2008	
		Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением ЗАО "Управляющая Компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № И82-75405162-2, выдан 20.10.2009	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Город" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам, № И82-75405162, выдан 15.11.2007	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Стороженко Анастасия Владимировна Владелец Росреестр Должность: с 23.03.2021 по 23.08.2022	

Смелитова И.В. Исследования характеристик объектов недвижимости

Present 8 June 1

[illegible]

Figure 2. *Figure 2*

Ссылка на адрес интернет-сайта:

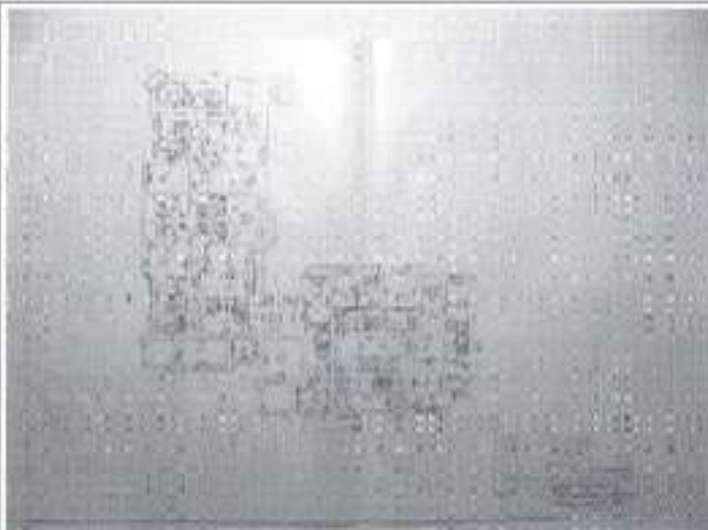
Подписание		Подпись	
под объектом недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 4
04.10.2021г. № 07/014-06/2021-130782693			
Календарный номер:		66-41-0304006-2716	
1	Принимается ли (принимается/не принимается):	1.1	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", ИНН: 6650019985
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Состоянием на 06.01.2010 00:27:16 66-41-0304006-2716-65/001/2019-1 10.07.2019 14:25:00
4	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделок, права, ограничивающего права без необходимого согласия владельца третьего лица, права:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Зачисление в (субъект) Единого государственного реестра недвижимости:	данные отсутствуют	
7	Сведения о залогах в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии раздела об объекте недвижимости при государственной и муниципальной собственности:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Принятие решения о введении в действие постановления, по которому осуществляется заочный способ государственной регистрации прав (внесения, прекращения права), ограничения права при оформлении объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	отсутствует	

[illegible]

Рис. 3.1 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(для размещения информации, касающейся объектов недвижимости)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4
04.10.2021; № КУИИ-002/2021-11078593			
Кадастровый номер: 65:04:004006.2/16		Площадь (кв.м): 4	



Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4
04.10.2021; № КУИИ-002/2021-11078593			
Кадастровый номер: 65:04:004006.2/16		Площадь (кв.м): 4	



Масштаб 1:

РОСРЕЕСТР Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии РЕЗЮМЕ: СЕРТИФИКАТА, КЛЮЧА, ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Вид: Росреестр ID сертификата: 2a9f26004a2b5a48b1a1b180673a2 Действителен: 23.03.2021 09:54:43 до: 23.03.2022 04:04:43 Документ получен в электронной форме с использованием... «ФГУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бумажном носителе заверенного 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 210»	ФГУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» Отдел ТЕР СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Кировском районе г. Екатеринбург, ул. Зингерей, 25» Дата подготовки: 05.10.2021 11:13:03 Подготовил: Кривич Юрия Валерьевна Подписал: [Подпись] «Примечание: сертификат является электронным документом ПЕПБД»
---	--

Создана в 16-и часовых кадетских корпусах области независимости

Frederic B. Jones, Jr.

[illegible]

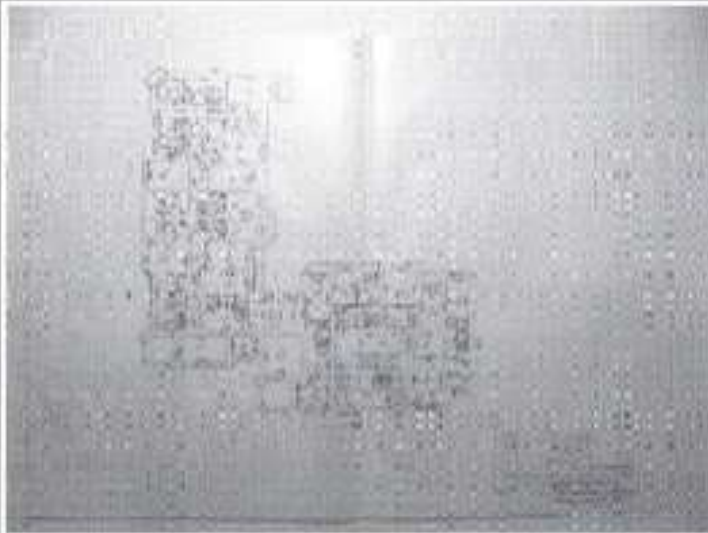
Система о десе интродуцираних врста

Подписание		Подпись	
под объектом недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: 3	Всего листов в разделе: 4
04.10.2021г. № 03/014-06/2021-130/2023			
Календарный номер:		66-41-0304006-2716	
1	Принимается ли (принимается/не принимается):	1.1	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", ИНН: 6650019985
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-41-0304006-2716-65-001/2019-1 10.07.2019 14:25:00
4	Сведения об охвате земель государственной регистрации, права, ограничивающие права без необходимого для земельного участка третьего лица права:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Зачисление в (субъект) Единого государственного реестра недвижимости:	данные отсутствуют	
7	Сведения о залогах и ипотеке в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости при государственной и муниципальной ипотеке:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Принятие решения о введении в действие постановления, по которому прекращается действие государственной регистрации права (перевода, прекращения права), прекращения права при оформлении объекта недвижимости, данных и информации об объекте недвижимости:	отсутствует	

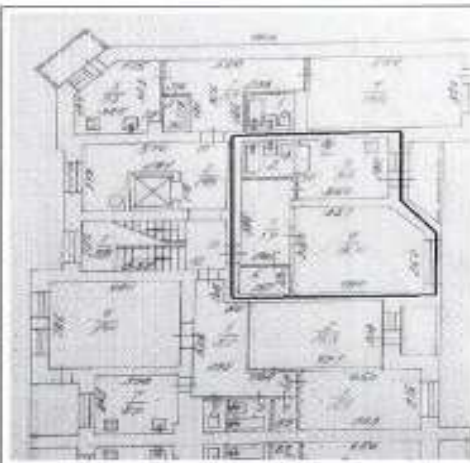
[illegible]

Рис. 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(для размещения информации, связанной с объектом недвижимости)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	История выписки 3	Всего листов выписки 4
04.10.2021: № КУИИ-450-2021-13070393			
Кадастровый номер: 65-04/004006-2/014		Номер этажа (подвал): 4	
			

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	История выписки 3	Всего листов выписки 4
04.10.2021: № КУИИ-450-2021-13070393			
Кадастровый номер: 65-04/004006-2/014		Номер этажа (подвал): 4	
			

Масштаб: 1

РОСРЕЕСТР Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
ПОДПИСИ: СЕРГИЙКАТА, КЛИОНА, ПРОВЕРКИ: ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Кировском районе г. Екатеринбург, ул. Зингера, 25
Вид: Росреестр	Дата подготовки: 05.10.2021 10:15:03
ИД сертификата: 2a9f3600f4c75544baf1a5180670a2	Подготовка: Калинин Юлия Валерьевна
Действителен: 23.05.2021 03:54:43 до: 23.06.2022 04:04:43	Подпись: [Подпись]
Документ получен в электронной форме с использованием	«Примечание: документ получен в виде документа ПДФ»
«ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» на бланке носителя документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. № 210»	

Форма N4-ТИ.

Техническая информация по объекту недвижимости и план объекта

Действительна в течение трех месяцев

РОССИЯ
Администрация
г. Екатеринбург

Е Н У П Б Б Р О
ТЕХНИЧЕСКОЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ
БЮРО
Заказ № 140281

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

Выдана Решетниковой Т.П.

для предъявления в Управление Федеральной

регистрационной службы по Свердловской области

(или в нотариальную контору)

и том, что в здании доме, здании литер А по инвентарному плану, по адресу

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

квартира номер 8

и зарегистрирована на праве частной собственности за гражданами:

Собственник(и)	Долевое участие	Наименование и реквизиты документов
Решетникова Наталья Викторовна	единоличный	Регистрация в Учреждении эстиции. Запись регистрации от " 6 " мая 2002 г. № 66-01/01-167/2002-163 Екатеринбург.

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

Наличие ареста, запрещения, обременения, сервитута : нет

Объект поставлен на технический учет в ИТУН БТИ

Инвентарный номер объекта 0\31891\А \21\0\0008-5

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

Этажи		Характеристика жилого объекта				
Этажность	12	этаж	№ по плану	наименование помещения	площадь (кв.м)	в том числе
Материал стен - кирпич					жилая	подсобная
Квартира номер 8		2	1	Жилая комната	16.60	16.60
Этаж	2	2	2	Жилая комната	14.10	14.10
Площадь	76.40 кв.м	2	3	Жилая комната	12.10	12.10
Жилая площадь	42.80 кв.м	2	4	Кухня	10.80	10.80
Ком-по жилой комнате	3	2	5	Коридор	18.70	18.70
		2	6	Ванная	3.00	3.00
		2	7	Туалет	1.10	1.10
		2	8	Лоджия		
		2	9	Балкон		
Итого					76.40	42.80
						33.60

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

Исполнитель
Ковтун Т.А.

Директор Бюро технической
инвентаризации



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

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

ПРОДАЖА 1-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, 33 м², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ЧКАЛОВА, 43

ПРОДАЖА Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Чкалова, 43

Реконструкция 20/04/2025 49 828

Добавить в избранное Добавить заметку Пожаловаться



Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Чкалова, 43

4 670 000 Р 141 515 Р/м²

Подписаться на обновления

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

На почту Скачать
Распечатать Поделиться

Агентство Новострой на Белинского

Узнать цену

Агент Ангелина Бижар
Аттестованный риэлтор

Позвонить

ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

ПРОДАЖА 1-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, 47 м², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. АМУНДСЕНА, 68/Б

ПРОДАЖА Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Амундсена, 68/Б

Реконструкция 20/06/2025 49 2041

Добавить в избранное Добавить заметку Пожаловаться



Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Амундсена, 68/Б

7 400 000 Р 157 441 Р/м²

Подписаться на обновления

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

На почту Скачать
Распечатать Поделиться

Агентство Новострой на Мухоморова

Узнать цену

Агент Сергей Румянцев

Позвонить

ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

Хорошая цена С мебелью Только на ЦИАН

Продается 1-комн. квартира, 34,7 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Найдена Онуфриева, 60. На карте

Чкаловская 5 мин. Геологическая 9 мин. Ботаническая 0 мин.

Сравнить



11 фото

Общая площадь: 34,7 м²
Жилая площадь: 18,4 м²
Площадь кухни: 8 м²
Этаж: 12 из 12
Год постройки: 1977

5 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 144 092 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Сопровождение ID 115684039
Предоставил паспорт

Хорошая цена С мебелью

Продается 1-комн. квартира, 34,6 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Чкалова, 137. На карте

Чкаловская 6 мин. Геологическая 9 мин. Площадь 1905 года 10 мин.

Сравнить



Планировка 11 фото

Общая площадь: 34,6 м²
Жилая площадь: 19,2 м²
Площадь кухни: 8 м²
Этаж: 9 из 12

5 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 144 509 Р/м²
Условия сделки: альтернатива
Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ

На ЦИАН: 8 лет
Объекты в работе: 43

ИНТЕРНЕТ
Евгений Анатольевич
Сотрудник

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

Хорошая цена

С мебелью

Продается 2-комн. квартира, 51,6 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Юго-Западный, ул. Белореченская, 7 [На карте](#)

[Географическая](#) [4 мин.](#) [Площадь 1905 года](#) [6 мин.](#) [Чкаловская](#) [6 мин.](#)

[Сравнить](#) [🔍](#) [📄](#) [📷](#) [📞](#) [👤](#) [Пожаловаться](#)



Планировка 19 фото



Общая площадь

51,6 м²

Жилая площадь

27,3 м²

Площадь кухни

8,5 м²

Этаж

1 из 9

Год постройки

1986

6 200 000 Р

📈

🔖

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

[Ипотека](#) [➤](#)

Цена за метр 120 155 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[🕒 Быстро отвечает на сообщения](#)



дИАЛ

агентство недвижимости

ДИАЛ

Документы проверены

На Даче 8 лет

Объектов в работе 148

👤 ФИЛЕТЕР

Ольга Исламова

Хорошая цена

Продается 2-комн. квартира, 51,6 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Леванский, мкр. Юго-Западный, ул. Чкалова, 119. На карте

Чкаловская 6 мин. Геологическая 7 мин. Площадь 1905 года 6 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать



29 фото

Общая площадь: 51,6 м² Жилая площадь: 28,7 м² Площадь кухни: 10,8 м²

Этаж: 4 из 12

6 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽

Цена за метр: 125 969 ₽/м²

Условия сделки: альтернатива

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самолет Плюс Центральный

Документы проверены

На Цане: 2 года

Обыкает в работе: 68

Риэлтор: Александр Ялунин

ЖК «Основинские кварталы»

Квартиры уже построены и готовы к новоселью! Выберите свою!



Хорошая цена Только на Цане

Продается 2-комн. квартира, 68 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Юго-Западный, ул. Пальмиро Толяatti, 19. На карте

Геологическая 22 мин. Площадь 1905 года 5 мин. Чкаловская 5 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать



10 фото

Общая площадь: 68 м² Жилая площадь: 40 м² Площадь кухни: 10 м²

Этаж: 9 из 9

Под застройку: 1977

7 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 566 000 ₽

Ипотека

Цена за метр: 114 706 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АКТОР БЕЗ ЗАРПЕЧНОЙ

ID 15692276

Атлас Юник

ЖК Класса Комфорт. Длительная рассрочка. Ежемесячный платеж - 10 тыс. рублей



ПРОДАЖА 2-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, 58 М², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. БЕЛОРЕЧЕНСКАЯ, 13/1

Итоговая Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Белореченская, 13/1

Получено: 11.03.2026 09:59

Добавить в избранное Написать заметку Пожаловаться



Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Белореченская, 13/1

6 500 000 Р 112 000 Р/м²

Подписаться на обновления

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

На почту Сканать
Распечатать Поделиться

Агентство: Новострой на 8 Марта
Агент: Елена Фармакова

ПОЗВОНИТЬ

ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

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

Хорошая цена

Продается 3-комн. квартира, 58,6 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Нандива Олифирова, 28 На карте

Чкаловская 5 мин Гоголевская 10 мин Ботаническая 10 мин

Сравнить Поделиться Пожаловаться



Общая площадь: 58,6 м² Жилая площадь: 40 м² Площадь кухни: 6,6 м²

Этаж: 9 из 9 Год постройки: 1973

5 649 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 479 500 Р



Ипотека

Цена за метр: 96 399 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Быстро откликнет на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 73668340

Документы проверены

ЖК «Екатерининский парк»

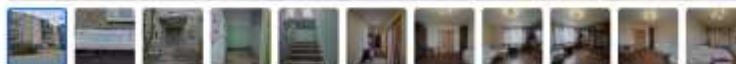
Квартиры уже построены и готовы к новоселью! Выбирайте свою!



Продается 3-комн. квартира, 63 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Академика Бардина, 27 [На карте](#)

[Сравнить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#)



Общая площадь: **63 м²** Этаж: **9 из 9**

Продается трёхкомнатная квартира на 9 этаже. Один взрослый собственник. Квартира без обременений и арестов. В квартире сделан частичный ремонт. Окна выходят на две стороны, на двор и на остановку, что находится сразу за домом. Есть застекленный балкон, выходящий во двор. Район с хорошо

5 700 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 5 529 000 ₽



Ипотека



Цена за метр: **90 476 ₽/м²**

Условия сделки: **свободная продажа**

Ипотека: **возможна**

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Пострадамать на площадке](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ИП Шумская О. Ю.

[Сertifikat](#)

ЖК «Основинские кварталы»

Квартиры уже построены и готовы к новоселью! Выбирайте свою!

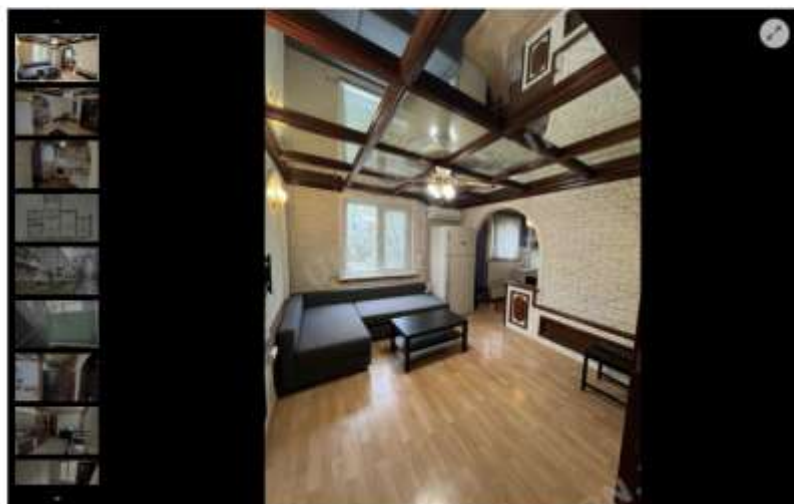


ПРОДАЖА 3-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, 53,1 М², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ОНУФРИЕВА, 36

[Просмотр](#) [Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Онурфиева, 36](#)

Публикация: 22.04.2025 14:54

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



Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Онурфиева, 36

5 650 000 ₽ **106 400 ₽/м²**

[Подписаться на обновления](#)

[ЗАЛИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР](#)

[ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ](#)

[На почту](#) [Скачать](#)

[Распечатать](#) [Поделиться](#)

Агентство: **Воспаление**

Агент: **Ольга Полкова**

[АТТЕСТАЦИОННЫЙ КОД](#)

[ПОВОНИТЬ](#)

[ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ПРОДАЖА 3-КОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, 58,5 М², ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. АМУНДСЕНА, 72

Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Амундсена, 72

Добавить в избранное Написать заметку Пожаловаться



Екатеринбург, Юго-Западный, ул. Амундсена, 72

6 290 000 ₽ 107 521 ₽/м²

Подписаться на обновления

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

На почту Скачать Распечатать Поделиться

Агентство: Link
Агент: Александр Дерябин

ПОЗВОНИТЬ

ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ

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

Циан

Услуги по оценке

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Проложение Цены ТРН девелопмент

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатной квартиры в Екатеринбурге > Октябрьский > Парковый > микрорайон Парковый > улица Бальшаква

Обновлено 28 мая, 10:34 547 просмотров, 12 из закладок

Продается 3-комн. квартира, 58 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Парковый, ул. Бальшаква, 138. На карте

М Полотинская М 1 н/к М Чкаловская М 1 н/к М Площадь 1905 года М 6 н/к

Сравнить



Видео 37 фото

58 м² 9 м² 3 из 9

7 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 7 500 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 134 483 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека ипотека

Позвонить телефону

Написать

Составленная ID 70489271

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16.9%

Циан Умный помощник

Аренда Продажи Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Салон Сервисы Приложение Циан ТЕН девелопмент

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажи > Продажа 3-комнатной квартиры в Екатеринбурге > Октябрьский > Шатровский рынок > метро Пролетарская > улица Рубцовская

Объект: 3 ком. 19/40 145 просмотров 2 за последние

Продается 3-комн. квартира, 59,6 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, н-р. Шатровский рынок, ул. Рубцовская, 96 На карте

М. Пролетарская 3 мин М. Площадь 1905 года 7 мин М. Чкаловская 46 7 мин

Сравнить Показать фото



Планировка 7 фото

Общая площадь: 59,6 м² Жилая площадь: 44 м² Площадь кухни: 6,6 м²

6 490 000 Р или **108 890 Р/м²**

Ссудить за эквивалент цены

Ипотека

Цена за метр: 108 890 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа

Показать телефон

Агентство недвижимости **Столица** Документы проверены

На сайте 8 лет Объявлено в работу 46

Агент **Семён Мисюляев** 50+1

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 16,9%

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

Циан Умный помощник

Аренда Продажи Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Салон Сервисы Приложение Циан ТЕН девелопмент

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажи > Продажа 3-комнатной квартиры в Екатеринбурге > Кировский > Втулгородок > метро Димитров > улица Комсомольская

Объект: 3 ком. 12/40 230 просмотров 7 за последние

Продается 3-комн. квартира, 55,5 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, н-р. Втулгородок, ул. Комсомольская, 68 На карте

М. Димитров 6 мин М. Площадь 1905 года 7 мин М. Уральская 8 мин

Сравнить Показать фото



8 фото

Общая площадь: 55,5 м² Жилая площадь: 42 м² Площадь кухни: 6 м²

6 390 000 Р или **115 139 Р/м²**

Ссудить за эквивалент цены

Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр: 115 139 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: комиссия

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости **ДОМОС КЛУБ** Документы проверены

Агент **Лариса Альбертова**

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 16,9%

Циан Уведомления Поиск Избранное Сервисы Помощь

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложения Циан ТЕН developer

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Екатеринбурге > Кировский > Втулгород > метро Машинистов > переулок Курьянский

Обновлено: 20 июл, 11:12 506 просмотров, 2 на карте

Продается 3-комн. квартира, 53 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, пер. Втулгород, пер. Курьянский, 10 На карте

Машинистов 8 мин Площадь 1903 года 7 мин Дачная 9 мин

Сравнить Показать фото



8 фото

Общая площадь: 53 м² Жилая площадь: 33 м² Площадь кухни: 5,5 м²

Этаж: 1 из 5 Год постройки: 2014

5 400 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например: 5 230 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 101 887 Р/м² Условие сделки: свободная продажа Ипотека: жилищная

Показать телефон Написать

Автор объявления ID 77013968

Ипотека на Циане

Срок запрос в 9 банков 10 минут на предварительное решение по ипотеке Ставки от 16,9%

Циан Уведомления Поиск Избранное Сервисы Помощь

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложения Циан ТЕН developer

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Екатеринбурге > Кировский > Втулгород > улица Студенческая

Обновлено: 27 июл, 20:12 34 просмотра, 8 на карте

Нормальная цена Слайд

Продается 3-комн. квартира, 61 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, пер. Втулгород, ул. Студенческая, 28а1 На карте

Сравнить Показать фото



Планерская 17 фото

Общая площадь: 61 м² Этаж: 4 из 5

5 995 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например: 5 815 100 Р

Ипотека

Цена за метр: 98 279 Р/м² Условие сделки: свободная продажа

Показать телефон Написать

Автор объявления Алисей Тр Документы проверены

Ипотека на Циане

Срок запрос в 9 банков 10 минут на предварительное решение по ипотеке Ставки от 16,9%

Циан

Умный поиск

Универсальный 24/7

Войти

АрендаПродажаНовостройкиКоммерческаяИпотекаМой домСделкиСервисыПриложение ЦианТехнологии

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатной квартиры в Екатеринбурге > Кировский > Втулгород > метро/Площадь 2005 года > улица Технологическая

Обновлено: 27 апр. 11:10 > 244 просмотра 4 за последние

Здоровая ценаСпециальное предложение

Продается 3-комн. квартира, 57,2 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, нед. Втулгород, ул. Технологическая, 4 [на карте](#)

Площадь: 57,2 м² > 0 мин. > Дачно-строительный > 0 мин.

Сравнить > Показать фото



Планировка > Фото

Общая площадь: 57,2 м²

Площадь кухни: 4,0 м²

Площадь комнаты: 6 м²

6 300 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 6 111 000 Р >

Ипотека >

Цена за метр: 110 140 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: ипотека

Пожалуйста, телефон

Попросить

Составленная ID 123690481

Ипотека на Циане

Один взнос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16,9%