

Общество с ограниченной ответственностью
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 14-26

03 СЕНТЯБРЯ 2026 ГОДА

«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: 620078, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. БИБЛИОТЕЧНАЯ, Д.29А, ОФ. 26.

ЕКАТЕРИНБУРГ 2026

Содержание

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ.....	5
1.2.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ).....	6
1.3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	20
3.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	23
4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
4.1	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (КВАРТИР) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 28	
4.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ГАРАЖНОГО БОКСА И 6 ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	37
4.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
5.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	41
5.1.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
5.2.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	42
5.3.	ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКА.....	43
6.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	43
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	43
6.2.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	44

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинг и Оценка»

620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д. 29А, оф. 26. Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru

Исх. 14-26 от «03» сентября 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 № 14-26 от 27.08.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022г. специализиты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, составляющих часть имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Семейные сбережения», находящегося под управлением ЗАО «Управляющая компания».

Дата проведения оценки – 02.09.2026 г.

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

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

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

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

36 367 229,50

(Тридцать шесть миллионов триста шестьдесят семь тысяч двести двадцать девять рублей пятьдесят копеек).

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	13 829 000	13 829 000¹
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	9 513 000	9 513 000²
Трехкомнатная квартира, общая площадь, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	63,6	7 649 000	7 649 000³
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	613 000	502 459,02

¹ НДС не предусмотрен

² НДС не предусмотрен

³ НДС не предусмотрен

Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	991 000	812 295,08
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		37 550 000	36 367 229,50

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

Готовы работать для Вас и в дальнейшем.

Генеральный директор



С.П. Щербинин

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Таблица 1.1

Объект оценки	Объекты недвижимости, составляющие часть имущества паевого инвестиционного фонда: – Трехкомнатная квартира, общая площадь 120 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47 Кадастровый номер: 66:41:0106110:662 – Двухкомнатная квартира, общая площадь 71,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82 Кадастровый номер: 66:41:0704026:430 – Трехкомнатная квартира, общая площадь 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57, кадастровый номер 66:41:0704024:1208 – Гаражный бокс №Же-2375, общая площадь 16,9 кв.м., № на поэтажном плане 407, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130 Кадастровый номер: 66:41:0206030:2853 – Парковочное место, общая площадь 17,3 кв.м., № на поэтажном плане 337, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59694 – Парковочное место, общая площадь 17,2 кв.м., № на поэтажном плане 336, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59693 – Парковочное место, общая площадь 17,8 кв.м., № на поэтажном плане 335, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59692 – Парковочное место, общая площадь 18 кв.м., № на поэтажном плане 334, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59691 – Парковочное место, общая площадь 17,6 кв.м., № на поэтажном плане 333 г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59690 – Парковочное место, общая площадь 17,6 кв.м., № на поэтажном плане 332, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73 Кадастровый номер: 66:41:0000000:59689
Состав объекта оценки	См. выше.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Жилая и нежилая (парковочное место, гаражный бокс) недвижимость на праве собственности Подробное описание дано в разделе 2 Отчета
Имущественные права на объект оценки	Правообладатель - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения» на праве общей долевой собственности. Оценка производится исходя из права собственности на объект оценки без ограничений и обременений. Доверительный управляющий: ЗАО «Управляющая компания» ИНН 6659013965 КПП 667001001 ОГРН 1026602948404.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения», а также совершения сделок с указанным имуществом. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, исходя из рыночных предпосылок в типичных условиях, в том числе без учета НДС в размере 22 процентов. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество.

Дата оценки (дата определения стоимости)	02.09.2026 г.
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение № 14-26 от 27.08.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	03.09.2026 г. № 14-26
Дата осмотра	Осмотр произведен 02.09.2026
Срок проведения оценки	5 рабочих дня с момента предоставления Заказчиком документов, предусмотренных п. 4.1.2 Дополнительного соглашения № 14-26 от 27.08.2026 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Текущее использование объекта	По назначению
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы	– Копии (сканы) материалов, документов и источников информации, предоставленных заказчиком (Приложение 1). Перечень документов представлен в п.6.1
Ограничения и допущения	– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются. – Обременения на объект оценки по сведениям, предоставленным Заказчиком, отсутствуют, в результате чего в отчете рассматривается полное право собственности. – Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации. – Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов. По представленным сведениям и фотоматериалам состояние объектов принимается как хорошее. Данных достаточно для установления его качественных и количественных характеристик необходимых для оценки. – Дополнительные допущения и ограничения, выявленные при проведении оценки, могут быть изложены в соответствующем разделе Отчета об оценке.
Форма отчета и ограничения на его использование	Отчет передается заказчику в письменной форме (1 экземпляр) и в электронном виде с ЭЦП. Отчет не может использоваться для иных, не указанных в Задании на оценку целей, а также не подлежит распространению и публикации, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания» – Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Семейные сбережения» ИНН 6659013965. ОГРН 1026602948404, дата присвоения 05.03.2003 г. Место нахождения: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105
Сведения об Исполнителе оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Оценка». ИНН 6670337748, КПП 667001001 ОГРН 1116670012986, дата присвоения 05.05.2011.
Местонахождение Исполнителя оценки и оценщиков	Место нахождения: 620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26. Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru Генеральный директор – Щербинин Сергей Петрович, тел. 8-912-24-96-562
Сведения о специалистах-оценщиках и квалификации рабочей группы Исполнителя, информация о привлекаемых организациях и специалистах.	Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №039338-1 от 19.06.2024г. Трудовой договор №1 от 05.05.2011 заключен с ООО «Консалтинг и Оценка». Стаж работы в оценочной деятельности с мая 1997г.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Щербинин С.П. – член СРОО СВОД, номер в реестре №1057 от 24.12.19. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СВОД) расположена по адресу, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	Щербинин С.П. – Договор обязательного страхования ответственности оценщика 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

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой часть имущества паевого инвестиционного фонда:

- 1) Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47, кадастровый номер: 66:41:0106110:662.

- 2) Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82, кадастровый номер: 66:41:0704026:430.
- 3) Трехкомнатная квартира, общая площадь 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57, кадастровый номер 66:41:0704024:1208
- 4) Гаражный бокс № Же-2375, № 407 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130, кадастровый номер: 66:41:0206030:2853.
- 5) Парковочное место, № 337 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59694.
- 6) Парковочное место, № 336 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59693.
- 7) Парковочное место, № 335 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59692.
- 8) Парковочное место, № 334 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59691.
- 9) Парковочное место, № 333 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59690.
- 10) Парковочное место, № 332 на поэтажном плане, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73, кадастровый номер: 66:41:0000000:59689.

Правовой статус объекта оценки

Оцениваемые объекты принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Семейные сбережения». Существующим ограничением права выступает доверительное управление. Тем не менее, для целей данной оценки объект оценки оценивается на праве собственности, без каких-либо ограничений или обременений.

Перечень правоустанавливающих документов представлен в разделе 6.1, в приложении 1 представлены копии указанных документов.

Характеристики объекта оценки

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

Схема месторасположения домов, в которых расположены оцениваемые объекты, приведены на рисунках 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 соответственно.

Схемы местоположения оцениваемого объекта недвижимости



Рис 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4



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

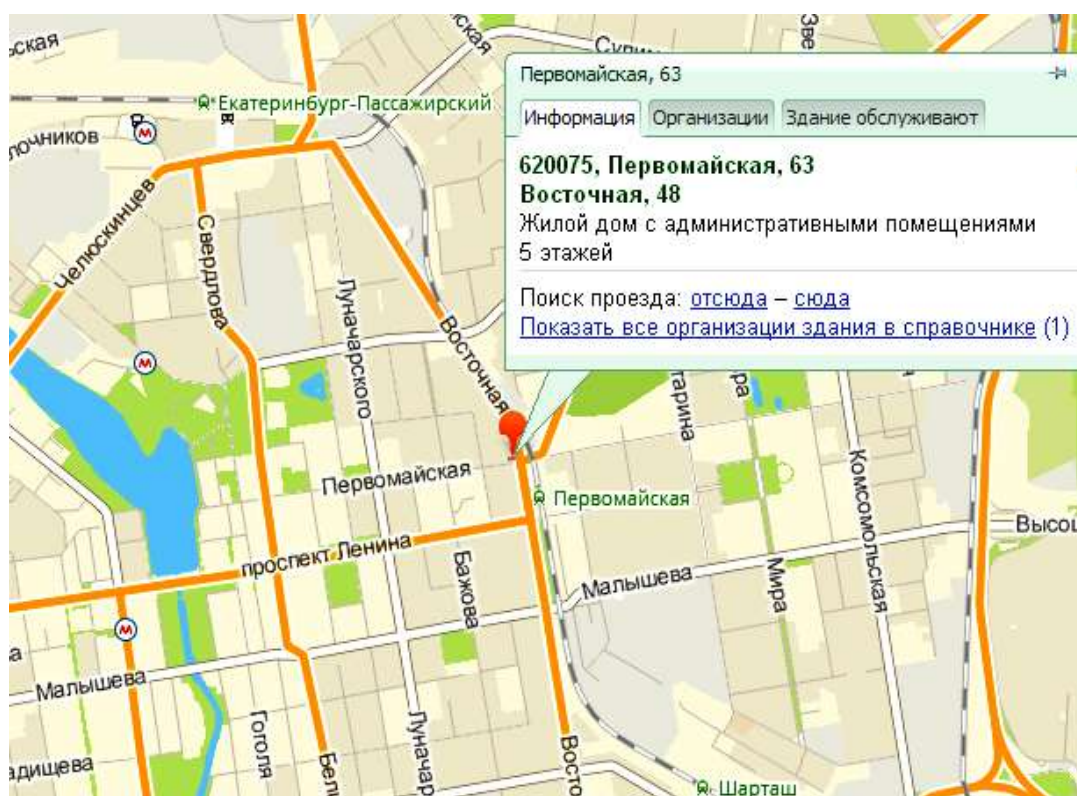


Рис 2.3. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63

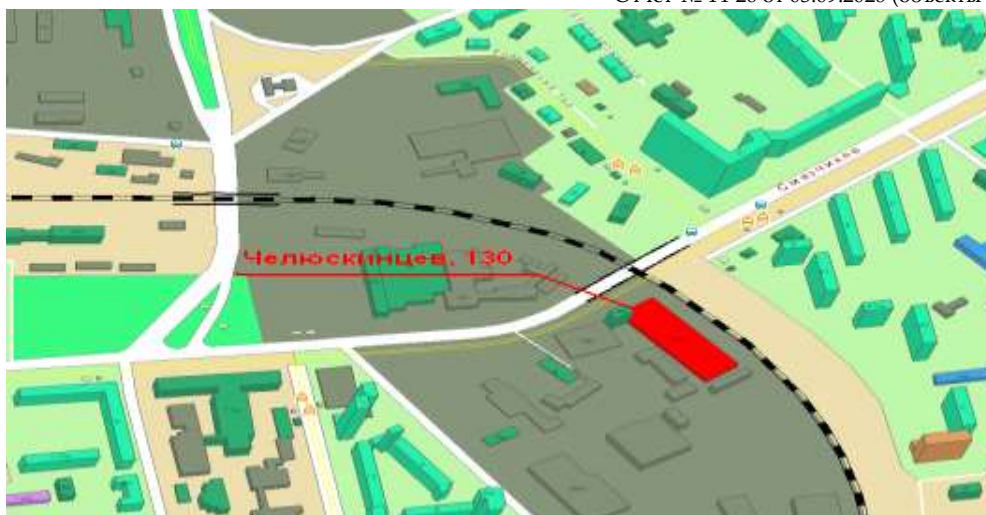


Рис 2.4. Месторасположение гаражного бокса № Же-2375 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 130



Рис 2.5. Местоположение паркинга по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73

Таблица 2.1.

Объект оценки	Трехкомнатная квартира в жилом доме с административными помещениями, 9 этажей
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47
Район (административный/территориальный)	Орджоникидзевский
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 120 кв. м Жилая – 70,8 кв. м
Балкон (лоджия)	Лоджия
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4.
Ликвидность объекта	Высокая.

<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2000 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	24
Физический износ дома, %	24
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	77
Количество этажей/этаж	9/5
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее.
Перекрытия	Железобетонные плиты.
Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию.
Состояние подъезда	Хорошее.
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Дворец культуры им. Лаврова, магазины, школы, детские сады
Близость к скоростным и центральным магистралям	проспект Космонавтов
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамваи по ул. Кузнецова, троллейбусы, автобусы, маршрутные такси по проспекту Космонавтов, остановка «ДК Лаврова», станция метро «Уралмаш». Подъездные пути со стороны улицы Уральских Рабочих
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Рядом метро Уралмаш (5 минут пешком)
Престижность района	Средняя
Качество обустройства двора: Зеленые насаждения Детская площадка Парковка	Хорошее Есть Есть Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 1-2).



Фото 1-2. Общий вид дома Уральских Рабочих, д. 4.

Таблица 2.2.

Объект оценки	Двухкомнатная квартира в жилом доме с административными помещениями, 15 этажей.
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82
Район (административный/территориальный)	Кировский
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 71,6 кв. м
Балкон (лоджия)	Балкон
Высота потолков, м.	2,7
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Планировка квартиры соответствует плану БТИ. Перепланировок нет
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, мес.	4-5 / 4
Ликвидность объекта	Высокая
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Газовая котельная
Водопровод	Централизованный
Гор. Водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2008 г. (по данным Заказчика).
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	15
Физический износ дома, %	15
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	84
Количество этажей/этаж	14/5
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию

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

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 3-4)





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

Таблица 2.3.

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

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



Фото 5-12, ул. Первомайская, д. 63.

Таблица 2.4.

Объект оценки	Гаражный бокс № Же-2375
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130
Район (административный/территориальный)	Железнодорожный
<i>Описание объекта оценки</i>	
Площадь	Общая – 16,9 кв. м
Высота потолков, м.	2,50
Состояние	Хорошее
Ликвидность объекта	Высокая
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Отсутствует
Водопровод	Отсутствует
Гор. водоснабжение	Отсутствует
Канализационная сеть	Отсутствует
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
<i>Общая характеристика здания, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	1992 год (по данным Заказчика)
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	32

Физический износ, %	44
Нормативный срок службы.	70
Остаточный срок службы, лет.	40
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Железнодорожный вокзал, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	проспект Космонавтов, улица Челюскинцев, улица Луначарского
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, трамвай, маршрутное такси, троллейбус по ул. Челюскинцев, остановка «Пионерская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города.
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро Уральская (15-25 минут пешком)
Престижность района	Высокая
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 13-15)



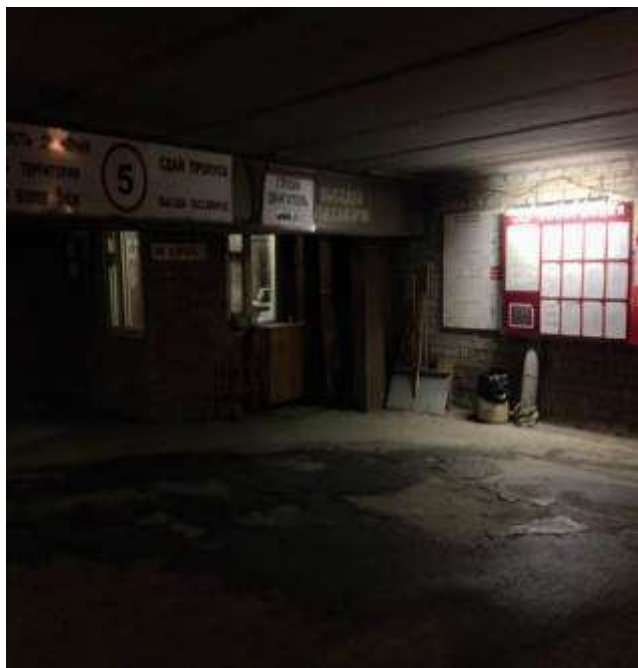


Фото 13-15. Гараж ул. Челюскинцев, д. 130, парковочные места

Таблица 2.5.

Объект оценки	Парковочное место
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73
Район (административный/территориальный)	Ленинский
<i>Описание объекта оценки</i>	
Высота потолков, м.	2,50
Состояние	Хорошее
Ликвидность объекта	Высокая
<i>Системы инженерного обеспечения:</i>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Отсутствует
Гор. водоснабжение	Отсутствует
Канализационная сеть	Отсутствует
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
<i>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</i>	
Год постройки	2008 год (по данным Заказчика)
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	16
Физический износ, %	21
Нормативный срок службы.	70
Остаточный срок службы, лет.	56
<i>Внешнее благоустройство:</i>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	Жилые дома, административные здания, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	улица Московская
Транспортная доступность	Общественный транспорт: трамвай, маршрутное такси по ул. Московская, остановка «Московская»
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города.
Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Метро Геологическая (10-15 минут пешком)
Престижность района	Высокая
Состояние прилегающей территории.	Хорошее

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено.
---	--------------

По результатам осмотра общее состояние объекта можно характеризовать как хорошее, соответствующее рыночным кондициям (см. фото 16-17)



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

Анализ наилучшего использования

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

Ввиду фактической и юридической невозможности использовать объект оценки иначе как жилая квартира или, соответственно, паркинг/гараж, анализ наилучшего использования проводить не целесообразно.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП ускорился до +1,6% г/г после +0,6% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,6% г/г (оценки скорректированы с учётом предварительных данных Росстата о росте ВВП во 2 квартале 2026 года на +1,3% г/г)⁴.

Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г).

Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г).

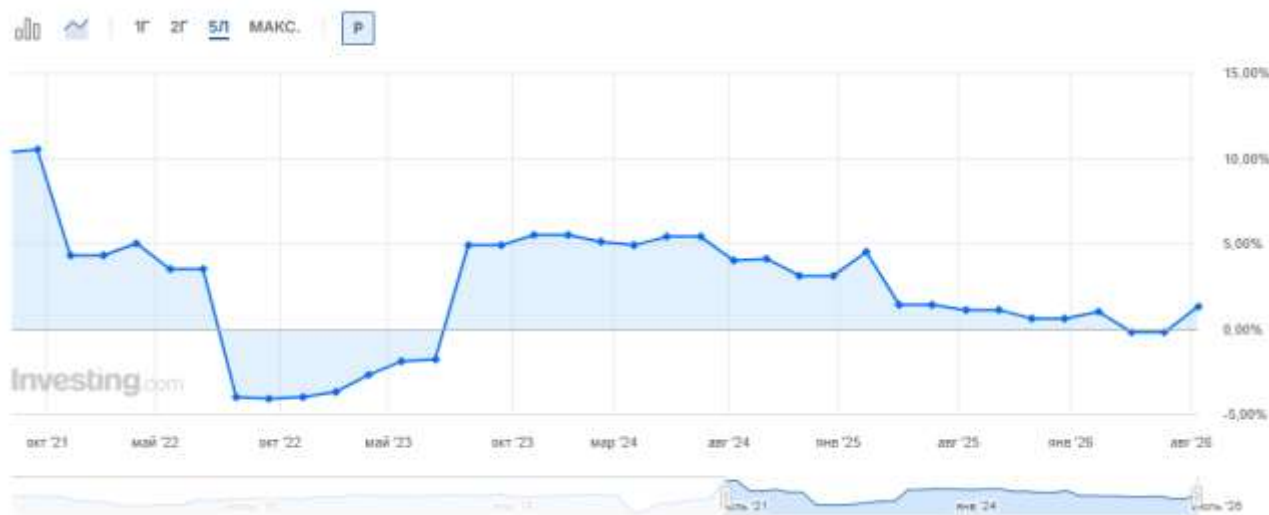


Рисунок 3.1. Динамика ВВП⁵

Объём строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

Положительная динамика объёмов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объёмы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае, автомобильного – +5,7% г/г после 1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/36a788ef972dad23661eef6aec47f57c/2026_08_12.pdf

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

В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

Объем платных услуг населению¹ в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года).

Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года).

Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г против +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).⁶

Совет директоров Банка России 24 июля 2026 года принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,00% годовых. Экономика в целом в 2к26 росла умеренными темпами. Существенный рост цен и повышение инфляционных ожиданий в летние месяцы во многом были связаны с разовыми факторами. Оценка показателей устойчивой инфляции остается в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Рост кредитования в июне немного замедлился. Предприятия существенно снизили ожидания по будущему спросу и выпуску. Вместе с тем с учетом прямых и вторичных эффектов от временного сокращения производственных возможностей в отдельных отраслях и более стимулирующей бюджетной политики на трехлетнем горизонте, чем прогнозировалось в апреле, требуется более плавное снижение ключевой ставки.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке в зависимости от динамики инфляции и инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,5–14,6% годовых в 2026 году и 10,5–12,5% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, из-за произошедшего значимого роста цен на топливо годовая инфляция составит 6,0–7,0% в 2026 году. С учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 2к26 текущий рост цен с поправкой на сезонность составил в среднем 5,0% в пересчете на год после 8,7% в 1к26 и 4,3% в 4к25. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем замедлился до 4,2% после 6,2% в предыдущем квартале и 4,9% в 4к25. В июне – июле текущий рост цен ускорился. На ценовую динамику в последние месяцы значимо влияли волатильные позиции. Среди них – моторное топливо и плодоовощная продукция. Оценка устойчивой инфляции остается в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция на 20 июля составила 5,9%.

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/download/36a788ef972dad23661eef6aec47f57c/2026_08_12.pdf

Инфляционные ожидания населения, бизнеса и участников финансового рынка выросли. Их сохранение на повышенном уровне может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

По оперативным данным, в целом в 2к26 экономика росла умеренными темпами. Основной вклад в рост внес потребительский спрос. Наблюдалось некоторое восстановление инвестиционной активности, но в целом она оставалась сдержанной. При этом с июня возросло влияние временного сокращения производственных возможностей на выпуск в отдельных отраслях. За последний месяц существенно снизились ожидания бизнеса по будущему спросу и выпуску. Это в том числе может указывать на замедление роста потребления во втором полугодии. В целом прогноз роста ВВП в 2026 году понижен до 0,0–1,0%. Прогноз на 2027–2028 годы не изменился.⁷

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

Выводы:

- Рост ВВП в первом полугодии 2026 г. на 0,6 % г/г.
- Годовая инфляция на 20 июля 2026 г. составила 5,9%.

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

Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-июне 2026 года⁸

Промышленность. В январе – июне 2026 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 91,7% к уровню января – июня 2025 года. По видам деятельности индексы производства в январе – июне 2026 года к уровню января – июня 2025 года составили: обрабатывающие производства – 90,6%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 103,6%, добыча полезных ископаемых – 90,8%.

Сохраняется опережающий рост производства компьютеров, электронных и оптических изделий (129,3% к уровню января – июня 2025 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (128,9%). Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла деревообработка (112,9% к уровню января – июня 2025 года), производство пищевых продуктов (103,9%), напитков (101,4%).

В металлургическом производстве индекс производства составил 86,9% к уровню января – июня 2025 года. Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июне 2026 года составил 2056,9 млрд рублей, или 96,3% к уровню января – июня 2025 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 1729,4 млрд рублей, или 94,8% к уровню января – июня 2025 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 197,1 млрд рублей, или 115,1%, добыча полезных ископаемых – 67,7 млрд рублей, или 80,5%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июне 2026 года составил 260,3 млрд. рублей, или 94,1% к уровню января – июня 2025 года в сопоставимых ценах.

⁷ <https://www.cbr.ru/press/keypr/>

⁸ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/15103/>

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе – июне 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1972,6 тыс. кв. метров, или 120% к уровню января – июня 2025 года.

Индивидуальными застройщиками построено 900,1 тыс. кв. метров введенного жилья (45,6% от общего объема введенного жилья), или 76,3% к уровню января – июня 2025 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июне 2026 года составил 3199,2 млн тонно-км, или 87,7% к уровню января – июня 2025 года. Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июне 2026 года перевезено 14,9 млн тонн грузов, или 93,3% к уровню января – июня 2025 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июне 2026 года составил, по данным Свердловскстата, 958,5 млрд. рублей, или 105,1% к уровню января – июня 2025 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе – июне 2026 года составил 435,1 млрд. рублей, или 104,8% к уровню января – июня 2025 года в сопоставимых ценах, объем продаж непродовольственных товаров – 523,5 млрд. рублей, или 105,3%. Оборот общественного питания в январе – июне 2026 года сложился в сумме 91,4 млрд. рублей, что составляет 113,9% к уровню января – июня 2025 года в сопоставимых ценах.

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 июля 2026 года составила 10 060 человек (на 1 июля 2025 года – 8723 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 июля 2026 года составил 0,48%, что выше уровня аналогичного показателя на 1 июля 2025 года (0,41%).⁹

Выводы: По данным Свердловскстата, в январе – июне 2026 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1972,6 тыс. кв. метров, или 120% к уровню января – июня 2025 года

Индивидуальными застройщиками построено 900,1 тыс. кв. метров введенного жилья (45,6% от общего объема введенного жилья), или 76,3% к уровню января – июня 2025 года.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

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

- 1) жилая недвижимость (квартиры).
- 2) нежилая недвижимость, предназначенная для хранения автомобилей (паркинги, капитальный гараж).

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

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

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

Таблица 3.2.

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

Ценовой пояс	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный

⁹ <https://economy.midural.ru/presscenter/news/15103/>

2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни
4 пояс	Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш

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

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

Оцениваемые квартиры, согласно классификации УПН, имеют следующие характеристики:

Объект	Местоположение	Тип дома	Кол-во комнат
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	Уралмаш (2 пояс)	Спецпроект	3
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	Втузгородок (1 пояс)	Спецпроект	2
Трехкомнатная квартира, общая площадь 63,6 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	Центр	Полнометражная	3

На рынке гаражной недвижимости цена объекта зависит от следующих факторов:

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

Оцениваемые объекты расположены в центре Екатеринбурга. Назначение помещений вытекает из их названия, согласно правоустанавливающим документам (паркинг и капитальный гараж).

Обзор рынка жилой недвижимости (квартир).

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

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

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



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

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

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

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

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

¹¹ <https://old.upn.ru/analytics.htm>

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

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

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

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

Выводы:

- Отмечается повышение цен на квартиры на 0,4% за месяц, количество выставленных на продажу квартир снижается. С начала 2025 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 9,1%;
- Средний срок экспозиции составляет 122 дня;

Обзор рынка гаражной недвижимости

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

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

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

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

Сейчас в столице Урала свое транспортное средство владелец может либо поместить на стоянку, где оно будет абсолютно не защищено от непогоды, либо в гараж или крытый паркинг. Среди последних сейчас на рынке Екатеринбурга представлены наземные одноуровневые гаражи, многоуровневые гаражи и паркинги в отдельных зданиях и входящие в состав жилых домов.

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

На дату оценки, в г. Екатеринбурге на продажу выставлено всего 53 объектов гаражной недвижимости. Из них – 16 объектов – капитальные гаражи. Количество предложений по современным паркингам (подземным и наземным) – 37.

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

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

Таблица 3.5

Распределение предложений по продаже гаражей и паркингов по районам Екатеринбурга

Район	Кол-во предложений	Цены (минимум, максимум), руб. за парковочное место/гараж
Автовокзал	12	2 250 000 – 14 500 000
Академический	2	580 000 - 1 890 000
Ботанический	-	-
ВИЗ	4	650 000 – 4 130 000
Вокзальный	1	1 500 000
Втузгородок	1	1 900 000
ЖБИ	1	870 000
Заречный	1	1 450 000
Карасьеозерск	1	1 700 000
Пионерский	4	1 000 000 – 2 250 000
Сибирский	1	990 000
Солнечный	1	1 190 000
Синие Камни	-	-
С. Сортировка	-	-
Кольцово	-	-
Н. Сортировка	2	1 950 000 – 2 250 000
Компрессорный	-	-
Парковый	-	-
Уктус	2	1 100 000 – 3 300 000
Уралмаш	1	1 700 000
Химмаш	-	-
Центр	7	1 090 000 – 13 000 000
Чермет	2	750 000 – 1 490 000
Шарташский рынок	-	-
Широкая речка	2	998 000 – 1 100 000
Эльмаш	4	1 150 000 – 2 200 000
Юго-Западный	4	1 199 000 – 4 500 000

Как видно из таблицы 3.5, стоимость гаражей и парковок в столице Урала может колебаться от 580 до 14 500 тысяч рублей. Наибольшие цены, как правило, свойственны объектам большой площади (на 2 и более машиномест).

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

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

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

Выводы:

Цены на капитальные гаражи и парковочные места в паркинге характеризуются значительной вариативностью (от 580 000 руб. до 14 500 000 руб. за машиноместо) и зависят не только от района расположения, но и от других факторов (наличие правоустанавливающих документов на объект и земельный участок, близость к жилым кварталам, наличие электричества, ямы и т.п.).

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу квартирах на вторичном рынке жилья г. Екатеринбург по данным сайтов urp.ru и n1.ru.

Отбор аналогов производился по следующим правилам и алгоритму:

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

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

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

Для расчета корректировки на состояние отделки использовалась методика дифференциации жилой недвижимости по уровню отделки, описанная в Справочнике оценщика недвижимости-2024. Квартиры¹⁴. Согласно Справочнику, уровни отделки подразделяются на шесть типов: «капитальный», «под чистовую отделку», «косметический», «современный», «комфортный», «элитный».

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

Оцениваемый объект, по информации, полученной от заказчика, имеет современный класс отделки. Уровень отделки объектов-аналогов определялся оценщиком по фотографиям объектов, приведенных в объявлениях, а также в ходе консультаций с продавцами объектов.

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

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

Поправка не применялась.

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

В связи с продолжающимся спросом на рынке жилой недвижимости, оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 4,5%¹⁵.

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

В соответствии со ст. 255 ГК РФ по договору мены каждая из сторон передает другой стороне определенное имущество в собственность, то есть каждая из сторон является одновременно и продавцом, и покупателем. Таким образом, обмен, по сути, представляет собой две встречные сделки по «чистой продаже» квартир. Таким образом, указанные варианты продажи квартир не оказывают влияния на стоимость. Поправка не применялась.

Поправка на этажность. Применяется к ценам аналогов, расположенных на крайних этажах.

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		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

Поправка не применялась.

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

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

Поправка на общую площадь (фактор масштаба):

Площадь, кв.м		аналог			
		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

Поправка не применялась.

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

Таблица 4.1.

Расчет рыночной стоимости трехкомнатной квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Уральских Рабочих, д.4, кв. 47	ул. Уральских рабочих 4	ул. Ломоносова, 6	ул. Калинина, 7	ул.Уральских рабочих, 15
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира, Общая площадь - 120/70,8/21,2 Этаж/этажность - 5/9. Тип планировки - СП. Материал - блок.	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 99,9 /81,9/ 18. Этаж/этажность -4/9. Тип планировки - СП Материал - Блок	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 99 / 67 / - ; Этаж/этажность - 4/9. Тип планировки - СП. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 91,8 / 53 / 20,9,. Этаж/этажность - 14/17. Тип планировки - СП. Материал - Газозолобетон	Трехкомнатная квартира Общая площадь - 116 / 80 / 16 - . Этаж/этажность - 12/16. Тип планировки - Улучшенная планировка. Материал - Панель
	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Продавец		Частное лицо т. +7 912 602-40-06	Линк (не член УПН) ООО КОМПАНИЯ "ЛИНК" т. +7(912)248-62-46	"КРАУЛЯ 4" (НОВОСЁЛ НА КРАУЛЯ 4) (член УПН) Сорбало Н. А. т. +7(343)243-57-09	АН "МЕГАМИР" (не член УПН) Майданова Е.Г. (АН "МЕГАМИР") т. +7(912)269-82-66
Стоимость (цена), руб.		11 500 000	9 990 000	14 200 000	12 990 000
Площадь общая, кв.м.	120,0	99,9	99	91,8	116
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	115 115	100 909	154 684	111 983
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		фев.26	фев.26	фев.26	фев.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	115 115	100 909	154 684	111 983
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,руб.	-	109 935	96 368	147 723	106 944
Сегментация по типам (классам) квартир	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье

Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	109 935	96 368	147 723	106 944
Этаж/этажность	5/9	4/9	20/24	14/17	12/16
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		109 935	96 368	147 723	106 944
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш	г. Екатеринбург, мкрн. Уралмаш
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	109 935	96 368	147 723	106 944
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	120,0	99,9	99,0	91,8	116,0
Поправка на фактор масштаба, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		109 935	96 368	147 723	106 944
4) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - блок)	СП (стены - Блок)	СП (стены - Кирпич)	СП (стены - Газозолобетон)	СП (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	109 935	96 368	147 723	106 944
Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		109 935	96 368	147 723	106 944
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.	115 242				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	13 829 099				
С учетом округления	13 829 000				

Таблица 4.2.

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	ул. Комсомольская, 76	ул. Библиотечная, 50А	ул. Блюхера, 38	ул. Комсомольская, 78
Характеристика объекта	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 71,6 Этаж/этажность - 5/15 Тип планировки - СП Материал - кирпич	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 60,4/29,4/12,3 Этаж/этажность - 3/24. Тип планировки - СП. Материал - Монолит	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 65,3/32/10 Этаж/этажность - 20/21. Тип планировки - ПН. Материал - Железобетон	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 67,5/21,3/18. Этаж/этажность - 2/25. Тип планировки - Монолит. Материал - Кирпич	Двухкомнатная квартира Общая площадь - 57,9/29,7/8,7. Этаж/этажность - 2/25. Тип планировки - СП Материал - Монолит-Кирпич
	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Продавец		Частное лицо +7 912 252-30-92	Агентство недвижимости ДОБРОДЕЛ АКАДЕМИЧЕСКИЙ т. +7(982)740-03-68	Агентство недвижимости "Алый Парус" т. +7 919 380-65-49	РИЭЛТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "Самолет Плюс Екатеринбург" Василий Рева т. +7 934 101-44-24
Стоимость (цена), руб.		7 890 000	8 900 000	9 300 000	8 790 000
Площадь общая, кв.м.	71,6	60,4	65,3	67,5	57,9
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	130 629	136 294	137 778	151 813
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		фев.26	фев.26	фев.26	фев.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	130 629	136 294	137 778	151 813
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	124 751	130 161	131 578	144 982
Сегментация по типам (классам) квартир	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье	массовое современное жилье
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	124 751	130 161	131 578	144 982
Этаж/этажность	5/15	3/24	20/21	2/25	2/25

Поправка,руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		124 751	130 161	131 578	144 982
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.	-	124 751	130 161	131 578	144 982
Физические характеристики:					
2) Площадь квартиры, кв.м.	71,6	60,4	65,3	67,5	57,9
Поправка, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		124 751	130 161	131 578	144 982
3) Тип квартиры, материал стен.	СП (стены - кирпич)	Монолит (стены - Железо-бетон)	ПН (стены - Железобетон)	Монолит (стены - Кирпич)	Монолит-Кирпич (стены - Железобетон)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	124 751	130 161	131 578	144 982
4) Уровень отделки, общее состояние	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		124 751	130 161	131 578	144 982
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.	132 868				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	9 513 336				
С учетом округления	9 513 000				

Таблица 4.3.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Первомайская, 63-57	ул. Ленина, 52к2А	ул. Восточная, 66	ул. Короленко, 4	ул. Карла Маркса, 66
Характеристика объекта	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 63,6/42,6/7,5. Этаж/этажность - 4/5. Тип дома - ПМ. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 55,8/41,7/6. Этаж/этажность - 4/6. Тип дома - УП. Материал - Кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 54/41/6. Этаж/этажность - 3/5. Тип дома - ХР. Материал - Кирпич	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 57,4/46/7. Этаж/этажность - 4/5. Тип дома - БР. Материал - Бетонные блоки	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 58,6/38,6/6,6. Этаж/этажность - 3/5. Тип дома - БР. Материал - Панель
	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Продавец		Агентство недвижимости "Новый Ориентир" (Не член УПН) +7 982 711-31-68	Светлана Юрьевна Аламова (Не член УПН) т. +7 912 602-34-55	Собственник т. +7 982 732-36-90	Эльвира Грачева (собственник) т. +7 982 671-79-40
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/118824921/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/119365528/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/119183129/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/117263562/
Стоимость (цена), руб.		6 999 000	6 800 000	7 300 000	7 649 000
Площадь общая, кв.м.	63,6	55,8	54,0	57,4	58,6
Стоимость 1 кв.м., руб.		125 430	125 926	127 178	130 529
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		авг.26	авг.26	авг.26	авг.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	125 430	125 926	127 178	130 529
		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.	-	118 531	119 000	120 183	123 350

Сегментация по типам (классам) квартир	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	118 531	119 000	120 183	123 350
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Центр	г. Екатеринбург, мкрн. Центр	г. Екатеринбург, мкрн. Центр	г. Екатеринбург, мкрн. Центр	г. Екатеринбург, мкрн. Центр
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	118 531	119 000	120 183	123 350
Физические характеристики:					
1) Площадь квартиры, кв.м.	63,6	55,8	54,0	57,4	58,6
Поправка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		118 531	119 000	120 183	123 350
2) Этаж/этажность	3/6	4/6	3/5	4/5	3/5
Поправка, руб.	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		118 531	119 000	120 183	123 350
3) Тип квартиры, материал стен.	ПМ (стены - кирпич)	УП (стены - кирпич)	ХР (стены - Кирпич)	БР (стены - бетонные блоки)	БР (стены - Панель)
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	118 531	119 000	120 183	123 350
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.		118 531	119 000	120 183	123 350
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.	120 266				
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	7 648 922				
С учетом округления	7 649 000				

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ГАРАЖНОГО БОКСА И 6 ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ) С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Цены объектов корректировались с учетом следующих поправок:

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

Поправку на торг следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента рынка недвижимости. Учитывая, что спрос на индивидуальные гаражи и парковочные места предъявляют только автолюбители, проживающие в соседних домах, а также учитывая существующий дефицит парковочных мест, Оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 4,3% (по аналогии со скидкой на уторговывание при продаже квартир – см. раздел 4.1).

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

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

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

Поправка на общее состояние объекта оценки не производилась. Состояние оцениваемых гаражей (паркингов) и выбранных аналогов хорошее и примерно одинаковое. Особых затрат в отделке гаражей и парковок не выявлено.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых парковочных мест и гаража сравнительным подходом представлен далее в таблицах 4.4 - 4.5.

Таблица 4.4.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Челюскинцев, 130	ул. Садовая, 18	ул. Бакинских комиссаров	ул. Волховская 22	ул. Камчатская, 49
Характеристика объекта	гаражный бокс в капитальном многоэтажном гараже	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Продавец	-	Агентство недвижимости Метражи т. +7 982 688-40-25	Собственник т. +7 982 651-46-85	Русский Дом МК т. +7 912 604-94-83	Бюро недвижимости т. +7 982 723-03-05
Стоимость (цена), руб.		950 000	420 000	450 000	749 000
Площадь общая, кв.м.		16	18	20	17
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.		950 000	420 000	450 000	749 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		авг.26	авг.26	авг.26	авг.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	950 000	420 000	450 000	749 000
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	907 250	401 100	429 750	715 295
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	907 250	401 100	429 750	715 295
Местоположение	мкрн. Пионерский	мкрн. Пионерский	мкрн. Уралмаш	мкрн. Пионерский	мкрн. Уралмаш
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	907 250	401 100	429 750	715 295
Физические характеристики:					
4) Тип гаража	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж	капитальный гараж
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	907 250	401 100	429 750	715 295
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
		1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	613 349				
С учетом округления	613 000				

Таблица 4.5.

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

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Шейнкмана, 73	ул. Красный переулок, 1а	ул. Хохрякова, 72	ул. Шейнкмана, 73	ул. Папанина 18
Характеристика объекта	Парковочное место, расположение - цокольный этаж здания.	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Продавец	-	Дом на ладони т. +7 989 305-74-10	Внешний пользователь т. +7 982 750-21-39	Наталья Николаевна Петрова т. +7 912 613-20-39	ВАШ ВЫБОР т. +7 (343) 253-80-28
Стоимость (цена), руб.		1 022 088	980 000	1 500 000	650 000
Площадь общая, кв.м.		14	18	17,9	18
Общее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.		1 022 088	980 000	1 500 000	650 000
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		авг.26	авг.26	авг.26	авг.26
Поправка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	1 022 088	980 000	1 500 000	650 000
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	976 094	935 900	1 432 500	620 750
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места., руб.	-	976 094	935 900	1 432 500	620 750
Местоположение	г. Екатеринбург, мкрн. Центр	мкрн. Центр	мкрн. Центр	мкрн. Центр	мкрн. Центр

Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость парковочного места., руб.	-	976 094	935 900	1 432 500	620 750
Физические характеристики:					
4) Тип гаража	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место	Парковочное место
Поправка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость парковочного места, руб.	-	976 094	935 900	1 432 500	620 750
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
		1,00	1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	991 311				
С учетом округления	991 000				

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 4.5

Итоговая стоимость объекта оценки		
Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	13 829 099
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	9 513 336
Трехкомнатная квартира, общая площадь, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	63,6	7 648 922
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	613 349
Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	991 311
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	991 311
Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	991 311
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	991 311
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	991 311
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	991 311

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

36 367 229,50

(Тридцать шесть миллионов триста шестьдесят семь тысяч двести двадцать девять рублей пятьдесят копеек).

В том числе по объектам:

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Трехкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских Рабочих, д. 4, кв. 47	120	13 829 000	13 829 000 ¹⁶
Двухкомнатная квартира по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, д. 4, кв. 82	71,6	9 513 000	9 513 000 ¹⁷
Трехкомнатная квартира, общая площадь, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57	63,6	7 649 000	7 649 000 ¹⁸
Гаражный бокс № Же-2375, № на поэтажном плане 407, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 130	16,9	613 000	502 459,02
Парковочное место, № на поэтажном плане 337, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,3	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 336, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,2	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 335, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,8	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 334, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	18	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 333, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	991 000	812 295,08
Парковочное место, № на поэтажном плане 332, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 73	17,6	991 000	812 295,08
Итого, рыночная стоимость объекта оценки		37 550 000	36 367 229,50

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

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

5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

¹⁶ НДС не предусмотрен

¹⁷ НДС не предусмотрен

¹⁸ НДС не предусмотрен

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

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

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

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.3. Подписи оценщика

Оценщик



Щербинин С.П.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

- 1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85481357 от 07.06.2022 г. (на квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральских рабочих, 4-47);
- 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85480396 от 07.06.2022 г. (на квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Лодыгина, 4-82);
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 66АЖ №981603 от 27.03.2015 г.
- 4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85478270 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 332);
- 5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86493913 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 333);
- 6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86492976 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 334);
- 7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86492408 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 335);
- 8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86491305 от 07.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 336);

- 9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-86490321 от 08.06.2022 г. (на парковочное место по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 73, № на поэтажном плане 337);
- 10) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-85483166 от 07.06.2022 г. (на гаражный бокс по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 130).

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

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

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

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

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

Специальные федеральные стандарты оценки:

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»
10. Лейфер Л.А. Приволжского центра методического и информационно аналитического обеспечения оценки Справочник оценщика недвижимости – 2024 жилая недвижимость
11. Данные глобальной сети Internet (www.upn.ru и др.).

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Форматная таблица предоставления документов, данных и информации
используемая при приеме документов

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Решка 1 Лист 1

Полномочия			
вид объекта недвижимости			
Вид № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 1	Всего разделов - 2	Всего листов выписки - 4
07.06.2022 г. № КУВН-091/2022-85480396			
Кадастровый номер:		66-41-0704026-430	
Номер кадастрового квартала:		66-41-0704026	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.07.2012	
Рассеянный государственный учетный номер		Инвентарный номер 38599, Условный номер 66-66-01/309/2018-416 Управление Росреестра по Свердловской области	
Местонахождение:		Свердловская область, с Екатеринбург, ул. Давыдова, д. 4, кв. 82	
Площадь, м²:		71,6	
Назначение:		Жилые помещения	
Назначение:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, нежилое:		Этаж № 5	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.		5045572,76	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66-41-0704026-40	
Виды разрешенного использования:		жилое	
Сведения об объектах жилого назначения к передаче/приему жилья по программе государственной поддержки жилищного фонда, к жилью предоставленному на время до социального использования или временно дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Стatus записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Общие сведения:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - При расположении помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют	
Подписать выписку:		Преобразовательная Екатерина Павловна, действующая(их) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытого акционерного общества "Уральский алюминий", 6659011065	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
полное наименование организации		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЮМИНИЙ»	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 80c7d7532e-Mk6 Идентификатор Регистрации: 0433380410389131044000000 Действителен с: 22.03.2022 по: 22.06.2022	

[illegible]

Суждения об основных характеристиках области деятельности

Page 1 of 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.06.2022г. № КУВН-001/2022 К5481357			
Кадастровый номер:	66:41:0106116:662		
Номер кадастрового журнала*	66:41:0106116		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012		
Район присвоенный государственный учетный номер	Инженерный номер 53513; Уличный номер 66:01:01:00-1061594:46 Управление Росреестра по Свердловской области		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральский рабочий, д. 4, кв. 47		
Плщадь, кв.м	120		
Целевое:	Жилое		
Назначение:	Квартира		
Помор, тип здания, на котором расположен помещене, назначение	Здание № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	7025266.012		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0106116:75		
Виды разрешенного использования*	жкзжж		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного с жилищного фонда, в жилых помещениях специального вида специального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Справка о наличии обременения недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ипотека", ранее участие"		
Общие отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Предприниматель Евгений Иванович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Захаров Александровича общества "Импульс-инвест компания", 66590110615		

	20K5HEHT 00100K.AM	
	30K5P000000 00100K.AM	
00100K.AM: 00100K.AM: 00100K.AM	00100K.AM: 00100K.AM	00100K.AM: 00100K.AM
	00100K.AM: 00100K.AM	

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

Следствие о зарегистрированных гонимых.

Подписи		Подпись	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.06.2012, № КУИИ-001/2012-85481347			
Кадастровый номер:		66-41-01/061/01/662	
1	Приспособлен (приспособлен).	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейное общество", данные о которых установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, в реестре владельцев инвестиционных паев и (статьи 101.1) владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Общая доля собственности: 66-46-01/002/2011-300 20.10.2011 06:03:05
4	Сделана государственная регистрация сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: право, за который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: дату государственной регистрации:	Дополнительное удержание: 25.04.2014 19:07:54 66-66-01/002/2011-300 Срок действия с 20.10.2011 по 27.01.2015 данные о правоустанавливающих документах отсутствуют Внесение в доверительный и Прямой доверительный удержание. Закрытый паевой инвестиционный фонд прямых инвестиций "Семейное общество", под управлением замысла паевого инвестиционного общества "Управляющая компания", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228106-1, выдан 10.05.2008 Извещение и уведомление в Прямой доверительный удержание. Закрытый паевой инвестиционный фонд прямых инвестиций "Семейное общество" под управлением замысла паевого инвестиционного общества "Управляющая компания", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228106-2, выдан 13.01.2009	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНО С 14.03.2013 11:00:40	
ЭЛЕКТРОННО-ПОДПИСАННОЕ ДОКУМЕНТОМ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНО С 14.03.2013 11:00:40	ЭЛЕКТРОННО-ПОДПИСАННОЕ ДОКУМЕНТОМ

Полученная оценка государственной поддержки, оказано в виде займа

Выплата из Единого государственного реестра недвижимости обременения обременения, административных и государственных прав, на объект недвижимости

Следует отметить, что результаты исследования не позволяют

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

Page 1 Page 2

Пояснение к объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов раздела 4
07.06.2023; № КУИИ-001/2022-85483166			
Кадастровый номер	66:41:0206030:2893		
Площадь кадастрового участка	66:41:0206030		
Дата присвоения кадастрового номера	28.09.2014		
Решение уполномоченного государственного учреждения	Учрежденный номер 66:01/01.02.2028.00.52		
Местоположение	Среднеохотская область, с. Басуринский, ул. Чкаловский, 130, Бокс № Ж-2375		
Площадь, м²	16,9		
Назначение	Нежилая		
Назначение	Гаражный бокс №Ж-2375		
Номер, тип этажа, на котором расположена недвижимость, земельный участок	Этаж № 3		
Вид жилого помещения	жилая квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	141505,6403		
Кадастровые номера или иные объекты недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости	66:41:0206030:2149		
Виды разрешенного использования	не имеют		
Сведения об объектах жилого назначения в государственном кадастре недвижимости	данных отсутствуют		
Сведения об объектах нежилого назначения в государственном кадастре недвижимости	Сведения об объектах недвижимости имеют статус "неактуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, земельного участка на земельном участке, отсутствуют		
Получила выписку	Проверено: Екатерина Игнаткина, действительный на основании документа "Проверено" от имени заявителя. Проверка актуальности сведений "Удостоверения выписки", 66:5901:3985		

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ
ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ
ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК АВТОГРАФИЧНО ПОДПИСАНИЕ

Рисунки 2 и 3. Рис. 2

Поларизация ЭДК при удалении от центра возбуждения по основным характеристикам и зарегистрированным кривым на объект исследования

Согласие и зарегистрированы право

Пояснение к/к объекту исследования			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего страниц: 2	Всего листов раздела: 4
07.06.2022 г. № КВИИ-601/2022-85483/16 Бухгалтерский номер: 06-4-0206030-2853			

1	Привлечено ли (привлекательно ли)	1.1	Полностью привлечеными были Закрытым паевым инвестиционным фондом (далее - "Семейное общество")
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая доля собственности 66-66-01/602/2011-302 20.10.2011 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		25.04.2014 19:38:11
	номер государственной регистрации		66-66-01/602/2011-302
	прис, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 20.10.2011 по 27.01.2023
	лица, в пользу которого установлен ограничение прав в обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Имущества и недвижимости", ИНН: 6605045619
	показание государственной регистрации		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом (далее - "Семейное общество") под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1099-58228110-1, дата 10.06.2008
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом (далее - "Семейное общество") под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1099-58228110-2, дата 13.01.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом (далее - "Семейное общество") под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1099-58228110-3, дата 18.02.2014

DOCUMENT D'IDENTIFICATION D'UN PRODUIT INDUSTRIEL		
INDICE NUMERIQUE DES FICHES	INDICE ALPHABETIQUE	INDICE DES FICHES

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство государственной регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Листов 1 из 1

Положения			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022, № КУИИ-001/2022-85478270			
Кадастровый номер:	66-41/0000000.59089		
Номер кадастрового квартала:	66-41/0401048		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014		
Решение государственной кадастровой оценки:	Условный номер 66-66-01/048/2008-179		
Местонахождение:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Шайкеева, 79		
Площадь, кв. м:	17,6		
Назначение:	Жилая		
Назначение:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № подземное (отм, 8,100)		
Вид жилого помещения:	жилая отсутствует		
Кадастровая стоимость, руб.:	921542,62		
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	66-41/0401048.5860		
Вид разрешенного использования:	жилая		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наземного дома со специальным использованием для размещения объектов культурного назначения:	жилая отсутствует		
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"		
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План реконструкции помещения, машино-места на участке (планы этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки:	Проектная Компания (ИП) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытого акционерного общества "Управляющая компания", 6609013965		

документ подписан		
электронной подписью		
полное наименование должности:	интерпрет, факсизм	
Сторожа: 08/07/2022, 08/07/2022, 08/07/2022		
Подпись: 08/07/2022, 08/07/2022, 08/07/2022		
Действительно с 23.03.2021 по 23.03.2022		

Листов 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Положения			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022, № КУИИ-001/2022-85478270			
Кадастровый номер:	66-41/0000000.59089		
1	Приобретатель (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 66-66-01/002/2011-308, 17.10.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.04.2014 19:56:07
	номер государственной регистрации:		66-66-01/002/2011-308
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2008 по 27.01.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, выдан 10.06.2008
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, выдан 13.01.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010

документ подписан		
электронной подписью		
полное наименование должности:	интерпрет, факсизм	
Сторожа: 08/07/2022, 08/07/2022, 08/07/2022		
Подпись: 08/07/2022, 08/07/2022, 08/07/2022		
Действительно с 23.03.2021 по 23.03.2022		

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
всех наименований органов государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:

На основании запроса от 03.06.2022, поступившего на рассмотрение 03.06.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022: № КУИИ-001/2022-86492468			
Кадастровый номер:		66-41-0900000-59092	
Номер кадастрового квартала:		66-41-0401048	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учетный номер 66-66-01/464/2008-182	
Местоположение:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейкина, 73	
Площадь, кв.м:		17,8	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Помещение	
Номер, этажа, на котором расположено помещение, нежилое место:		Этаж № подпольное (отм. 8,100)	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		95991,87	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		66-41-0401048-5860	
Виды разрешенного использования:		некоторые	
Сведения об объекте жилого помещения к определенному виду жилья помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях нежилых домов-коммуналных помещений или нежилого дома жилищного назначения:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Здания об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, нежилого места на этаже (этаже, этажах), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Преображенский Евгений Иванович, действующий(ая) на основании документа "Доверенности" от имени юридического лица - акционерное общество "Уральская компания", ИНН: 6659013565	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	
полное наименование должности:	инициалы, фамилия

Стороной: 08/07/2022 15:24:00 18/07/2022 15:24:00 Подпись: Евгений И. Преображенский Действительна с 13.03.2021 по 23.06.2023	
---	--

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.06.2022: № КУИИ-001/2022-86492976			
Кадастровый номер:		66-41-0900000-59091	
1.	Приобретение (приобретатели)	1.1.	Держатели инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акционерного общества "Семейные сбережения"
2.	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность. 66-66-01/602/2011-304 17.10.2011 00:00:00
4.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1.	данные отсутствуют
5.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.04.2014 21:09:48
	номер государственной регистрации:		66-66-01/602/2011-304
	сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.01.2008 по 27.01.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Уральская компания", ИНН: 6659013565
	основание государственной регистрации:		Помещение в доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Уральская компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-1, создан 10.08.2008
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Уральская компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-2, создан 13.01.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Уральская компания", зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, создан 18.02.2010

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	
полное наименование должности:	инициалы, фамилия

Стороной: 08/07/2022 15:24:00 18/07/2022 15:24:00 Подпись: Евгений И. Преображенский Действительна с 13.03.2021 по 23.06.2023	
---	--

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление по регистрации 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 03.08.2022, поступившего на рассмотрение 03.08.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
07.06.2022г. № КУ/011-001/2022-86491303			
Кадастровый номер:	66:41:000000:59693		
Номер кадастрового координата:	66:41:0401048		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014		
Регистровый государственный учетный номер:	Условный номер 66-86-01-0484/2008-183		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнманов, 73		
Площадь, м2:	17,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположенное помещение, машино-место:	Этаж № подземное (отм. 8.100)		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	382643,93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401048:59693		
Виды разрешенного использования:	не указаны		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, а также помещения нежилого дома с определенным назначением или нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"		
Объект отнесен:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - Плана реконструкции помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получено выписок:	Преобразованная Екатерина Иосифовна, действующий(ей) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 0659013965		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА			
Инициалы, фамилия			
Сертификат: 007077132048405711301840810066 Выдана: Рязань Действителен: с 23.08.2021 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: 2	Всего листов выписки: 4
07.06.2022г. № КУ/011-001/2022-86491303			
Кадастровый номер:	66:41:000000:59693		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Вкладчики инвестиционных планов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 66-66-01-0602/2011-302; 17.10.2011 02:00:00
4	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.08.2014 20:12:00
	номер государственной регистрации:		66-66-01-0602/2011-302
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.07.2008 по 27.01.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026002948404
	основание государственной регистрации:		Документ купли-продажи объектов недвижимости, выдан 08.09.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1590-58238110-1, выдан 10.08.2008
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1590-58238110-2, выдан 15.01.2009
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА			
Инициалы, фамилия			
Сертификат: 007077132048405711301840810066 Выдана: Рязань Действителен: с 23.08.2021 по 23.08.2022			

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подпись, удостоверяющее подлинность копии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.06.2022, поступившего на рассмотрение 03.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение под объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
03.06.2022, № КУВН-001/2022-46490521			
Кадастровый номер:		66-41-0060000-59694	
Номер кадастрового квартала:		66-41-0401048	
Дата проведения кадастрового номера:		18.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учотный номер 66-46-01/464/2008-187	
Местоположение:		Средняя улица, г. Екатеринбург, ул. Нейтмана, 7)	
Площадь, м²:		17,3	
Назначение:		Нежилое	
Назначение:		Помещение	
Номер, эта, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № подпольного (этаж 8,160)	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		184868,6	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		66-41-0401048-5860	
Виды разрешенного использования:		некоторые	
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений для целей предоставления субсидий на оплату жилого коммунального обслуживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений для целей предоставления субсидий на оплату жилого коммунального обслуживания:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтённые"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Проектная организация "Идеал", действующая(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя "Уралмаш-инвест" общества "Уралмаш-инвест", 6659013965	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	подпись, удостоверяющее подлинность	инициалы, фамилия
	Сиренко А.А. (03.06.2022)	Сиренко А.А.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение под объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
03.06.2022, № КУВН-001/2022-46490521			
Кадастровый номер:		66-41-0060000-59694	
1	Приобретатель (приобретатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Семейные сбережения"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности: 66-46-01/602/2011-309 18.10.2011 00:50:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.04.2014 19:41:23
	номер государственной регистрации:		66-46-01/602/2011-309
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.01.2008 по 27.01.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Зарытое акционерное общество "Уралмаш-инвест", ИНН: 6659013965, ОГРН: 1026662948404
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением Зарытого акционерного общества "Уралмаш-инвест", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1050-58228110-1, выдан 10.06.2008
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением Зарытого акционерного общества "Уралмаш-инвест", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1050-58228110-2, выдан 13.01.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением Зарытого акционерного общества "Уралмаш-инвест", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1050-58228110-3, выдан 18.02.2016
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности	подпись, удостоверяющее подлинность	инициалы, фамилия	
	Сиренко А.А. (03.06.2022)	Сиренко А.А.	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Жилищно-коммунальное хозяйство, регистрация недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Пояснение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
Об. № 02/22: № КУ/ВН-001/2022-83484793			
Кадастровый номер:	66:41:0704024:1208		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 12498; Уданный номер 66-66-01/126/2003-152		
Местонахождение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 63, кв. 57		
Площадь, кв.м:	63,6		
Назначение:	Жилое помещение		
Назначение:	Квартира трехкомнатная, назначение: жилое. Площадь: общая 63,6 кв.м. Этаж: 4.		
Номер, тип этажа, на котором расположены помещения, машино-место:	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	4511926,6993		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:132		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Степень залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Судные акты:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Проектная Компания Екатеринбург, действующая(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя закрытое акционерное общество "Управляющая компания", 66559113965		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	полное наименование должности	подпись, фамилия
	Стороженко Наталья Викторовна	
	Подпись: Подпись	
	Доверенность: 13.03.2021 от 13.06.2021	

Помещение									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5						
06.06.2022г. № КУВН-001/2022-85484793									
Кадастровый номер:	66:41-0704024-1208								
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 29.11.2007 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-3, выдан 18.02.2010 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-4, выдан 14.04.2011 Составление и передача прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 19.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-5, выдан 27.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-6, выдан 12.01.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом прямых инвестиций "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-7, выдан 04.02.2014 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семейные сбережения" под управлением ЗАО "Управляющая компания", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1090-58228110-8, выдан 12.05.2022								
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют								
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удовлетворения ипотеки:	данные отсутствуют								
<table><tr><td colspan="2">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</td></tr><tr><td colspan="2">ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td></tr><tr><td>полное наименование должности</td><td>инициалы, фамилия</td></tr></table>				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН									
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ									
полное наименование должности	инициалы, фамилия								
<table><tr><td>Сертификат: 9987757123740000157113117044028008</td></tr><tr><td>Владелец: Регистратор</td></tr><tr><td>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</td></tr></table>				Сертификат: 9987757123740000157113117044028008	Владелец: Регистратор	Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022			
Сертификат: 9987757123740000157113117044028008									
Владелец: Регистратор									
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022									

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 9987757123740000157113117044028008 Владелец: Регистратор Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

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

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам 3-к, Уральских рабочих, 4

7 апр · Обн. 7 мая · 117
Чистая продажа

11 500 000 ₽

115 115 ₽/м²

от 87 870 ₽/мес в ипотеку



Собственник:
Внешний пользователь
1 объявление
+7 912 602-40-06
+7 982 620-55-18
Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.
Не отправляйте предоплату до просмотра



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



Посмотрите этот объект на новом сайте!

[Перейти](#)

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Уралмаш, Ломоносова 6, 9.990.000 руб., Линк

Записаться на просмотр Предложить свою цену	
Распечатать Сообщить о неточности	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Ломоносова 6 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	99 / 67 / - кв. м
Дом	Спец. планировка
Год постройки:	2009
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	4 / 9
Балкон:	Лоджия
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/2
Ремонт:	Капитальный
Перепланировка:	согласована
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Есть
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	9.990.000 руб. Отправить заявку на кредит

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

Екатеринбург, Уралмаш, ул. Калинина, 7

Получено: 06.10.2025 09:35:00

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



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Екатеринбург, Уралмаш, ул. Калинина, 7

14 200 000 Р 154 684 Р/м²

[Подписаться на обновления](#)

[ЗАЛИКАТЬСЯ НА ПРОСМОТР](#)

[ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ](#)

[На почту](#) [Скачать](#)
[Распечатать](#) [Поделиться](#)

Агентство: [Импульс на Краули 4](#)

Агент: [Наталья Сиряко](#)
[Аттестованный Риэлтор](#)

[ВОЗВОНИТЬ](#)

[ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

[ПЕРЕЗВОНИТЕ МНЕ](#)



[г. Екатеринбург](#) > [Продажа объектов недвижимости](#) > [Вторичное жилье в Екатеринбурге](#)



Посмотрите этот объект на новом сайте!

[Перейти](#)

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Уралмаш, Уральских рабочих 15, 12.990.000 руб., АН "МЕГАМИР"

Записаться на просмотр Предложить свою цену	
VK Telegram WhatsApp Email SMS Print	
Распечатать Сообщить о неточности	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Уралмаш, Уральских рабочих 15 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухня):	116 / 80 / 16 кв. м
Дом	Улучш. планировка
Год постройки:	1997
Материал стен:	Панель
Этаж:	12 / 16
Балкон:	2 балкона
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/2
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	12.990.000 руб.
Один взрослый собственник. Закрытый двор Видеонаблюдение Три детских площадки 600 Метров до метро Сертификаты рассматриваем Ипотека возможна-помощь с оформлением ипотеки в счёт стоимости квартиры! Цена квартиры с учетом встроенной кухни с техникой, кондиционера, перепланировки, возможна продажа с мебелью	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	АН "МЕГАМИР" (не член УПН) Майданова Е.Г. (АН "МЕГАМИР") *

Аналоги объекта оценки - двухкомнатной квартиры по адресу ул. Лодыгина, д. 4

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



♥ В избранное ↗ Поделиться 🗨 Пожаловаться 🖨 Напечатать

✉ Следить за ценой

Продам 2-к, Комсомольская, 76

20 апр ☀ Обн. 3 июня 📷 84

7 890 000 ₽

130 629 ₽/м²

от 60 286 ₽/мес в ипотеку



Собственник
Внешний пользователь
1 объявление
+7 912 252-30-92

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
✉ Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в

ЦИАН

🔍 Новый поиск: 📄 🗨 📧 📌 ➔ Разместить за 0 ₽ Войти

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложения Циан 📄 TEN документ

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Продажа 2-комнатных квартир в Екатеринбурге · Кировский · Вторичное · метры Площадь: 1905 года · улица Библиотечная
Обновлено вчера, 12:40 📷 1430 просмотров, 2 на задаток

📄 С новостями Проверено в Росреестре

Продается 2-комн. квартира, 65,3 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Стусовгород, ул. Библиотечная, 50А. На карте

📏 Площадь: 1905 года 📏 6 мин. 📏 Полосовская 📏 7 мин. 📏 Динамо 📏 6 мин.

🔍 Сравнить 🗨 📄 🗨 📧 📌 Пожаловаться



📏 Общая площадь: 65,3 м²

📏 Жилая площадь: 32 м²

📏 Площадь кухни: 10 м²

📏 Этаж: 20 из 21

📏 Подъезд: 2015

8 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 8 639 000 ₽

Ипотека

Цена за метр: 136 294 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Показать телефон

Написать

📌 Написать. Новое предложение в 50%



АГЕНТЕСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ДОБРОДЕЛ АКАДЕМИЧЕСКИЙ
📍 Суксунский

На Циан

6 лет

Объекты в работе

73

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



♥ В избранное ↗ Поделиться 😊 Пожаловаться 🖨 Напечатать

✉ Следить за ценой

Продам 2-к, Блюхера, 38

24 фев ☞ Обн. вчера 👁 22

Чистая продажа 🛡

9 300 000 ₽

137 778 ₽/м²

от 71 060 ₽/мес в ипотеку



Агентство недвижимости

Алый Парус

1 объявление

Внешний пользователь

+7 919 380-65-49

+7 923 074-79-41

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

✉ Не отправляйте предоплату до просмотра

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



♥ В избранное ↗ Поделиться 😊 Пожаловаться 🖨 Напечатать

✉ Следить за ценой

Продам 2-к, Комсомольская, 78

27 апр ☞ Обн. вчера 👁 23

Чистая продажа 🛡

8 790 000 ₽

151 813 ₽/м²

от 67 163 ₽/мес в ипотеку



Агентство недвижимости

Самолет Плюс Екатеринбург

262 объявления

Василий Рева

+7 934 101-44-24

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

✉ Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в

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

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



♥ В избранное ✎ Поделиться 🗯 Пожаловаться 🖨 Напечатать

📌 Следить за ценой

Продам 3-к, Ленина проспект, 52 корп. 2а

24 июня 🕒 Обн. 17 авг 📁 30

Чистая продажа 🚫

6 999 000 ₽

125 430 ₽/м²

от 53 478 ₽/мес в ипотеку



Легенда: платный мп. и Паутинка · Паутинка · Екатеринбург

Агентство недвижимости

Новый ориентир

1 объявление

Елена Короткова

+7 982 711-31-68

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.
🚫 Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в

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



♥ В избранное ✎ Поделиться 🗯 Пожаловаться 🖨 Напечатать

📌 Следить за ценой

Продам 3-к, Восточная, 66

6 авг 🕒 Обн. 6 авг 📁 12

Чистая продажа 🚫

6 800 000 ₽

125 926 ₽/м²

от 51 958 ₽/мес в ипотеку



Легенда: платный мп. и Паутинка · Паутинка · Екатеринбург

Агентство недвижимости

Светлана Юрьевна Азамова

7 объявлений

Светлана Юрьевна Азамова

+7 912 602-34-55

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.
🚫 Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в

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



♥ В избранное ➦ Поделиться 😡 Пожаловаться 🖨 Напечатать

📌 Следить за ценой

Продам 3-к, Короленко, 4

22 июля ☞ Обн. 10 авг. ⌚ 18

Чистая продажа 🚫

7 300 000 ₽

127 178 ₽/м²

от 55 778 ₽/мес в ипотеку



Частный риелтор

Внешний пользователь

1 объявление

+7 982 732-36-90

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.
✉ Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в

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



♥ В избранное ➦ Поделиться 😡 Пожаловаться 🖨 Напечатать

📌 Следить за ценой

Продам 3-к, Карла Маркса, 66

4 мар ☞ Обн. вчера ⌚ 52

Чистая продажа 🚫

7 649 000 ₽

130 529 ₽/м²

от 58 445 ₽/мес в ипотеку



Агентство недвижимости

Эльвира Грачева

15 объявлений

Эльвира Грачева

+7 982 671-79-40

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.
✉ Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в

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

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

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам капитальный гараж, Садовая, 18

2 июля Обн. сегодня 135 (+1)

950 000 Р

56 886 Р/м²



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

Агентство недвижимости
Метражи
94 объявления
Татьяна Сергеевна
+7 982 688-XX-XX
[Показать телефон](#)
[Пожаловаться](#)

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

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам капитальный гараж

16 янв Обн. 17 мар 183

420 000 Р

23 333 Р/м²



Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал ▾ Еще ▾



Личный кабинет

Добавить объявление

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



Нет фото

Продам капитальный гараж, Волховская, 22

7 апр 7 Обн. 14 апр 18

450 000 ₽

22 500 ₽/м²

Нет фото

Продам капитальный гараж, Камчатская, 49

25 июля 26 Обн. 26 дек 17

749 000 ₽

45 295 ₽/м²



Контакты скрыты, объявление находится в архиве

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

Параметры

Общая площадь 17,5 м²

продаем ГАРАЖ

Кировский район, ул. Камчатская 14

Стены ж/б плиты, металлические двери.

В гараже погреб + опоясочная яма

Приведено в эксплуатацию с установленным счетчиком 220В

эпоп итг

ID объекта в нашей базе: 138

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

НЭП Продажа = Аренда = Новостройки = Журнал = Еще = Личный кабинет Добавить объявление

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам парковочное место, Красный переулок, 1а

18 мар · Обн. 12 авг · 19

1 022 088 ₽

70 006 ₽/м²



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

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

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



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам парковочное место, Хохрякова, 72

24 мар · Обн. 26 июля · 17 (+1)

980 000 ₽

54 444 ₽/м²



Агентство недвижимости
Николаева Евгения
1 объявление
Евгения Николаева
+7 982 750-XX-XX
Показать телефон
Пожаловаться

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

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

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

Нет фото

Продам парковочное место, Шейнкмана, 73

13 авг · Обновлено 14 окт · 21

1 500 000 ₽

83 799 ₽/м²



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

Параметры

Общая площадь 17,9 м²

Продается машино-место в центре города. Напротив Ленинского ЗАГСа.

Место огорожено, есть возможность хранения. Круглосуточная охрана, пожарная сигнализация, видео-наблюдения. Отлично

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

Екатеринбург, ВМЗ, ул. Папанина, 18

Ремонтные 15.07.2014 17:54

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



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Екатеринбург, ВМЗ, ул. Папанина, 18

650 000 ₽ 36 111 ₽/м²

1-80 000 ₽

Подписаться на обновления

[ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР](#)

[предложить свою цену](#)

[На почту](#)
[Скачать](#)

[Распечатать](#)
[Поделиться](#)

Агентство

Агент

Видеонаблюдение

Иван Вебер

АКТИВНЫЙ РАБОТНИК

[Позвонить](#)

[Отправить сообщение](#)

[Позвоните мне](#)