

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КОНСАЛТИНГ И ОЦЕНКА»

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 11-24

17 июля 2024 года

**«ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

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

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

ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ»  
ДУЗПИФ ГОРОД  
вх 272 от 17.07.2024

ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ»  
ДУЗПИФ ГОРОД  
вх 356 от 17.07.2024

ЕКАТЕРИНБУРГ 2024

## Содержание

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
1.1. Задание на оценку и основные сведения по оценочной задаче .....	4
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (исполнителе оценки) .....	5
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	5
1.4. Последовательность определения стоимости объекта оценки (процесс оценки)	6
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>7</b>
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	11
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>18</b>
4.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки с позиции сравнительного подхода .....	18
4.2. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки	22
<b>5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>25</b>
5.1. Итоговая стоимость объекта оценки .....	25
5.2. Ограничительные условия и сделанные допущения .....	25
5.3. Подпись оценщика.....	26
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>26</b>
6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	26
6.2. Перечень нормативных документов и литературы, использованных при оценке данных и источники их получения.....	26

## 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. № 11-24 от «17» июля 2024 г.  
[Об определении справедливой стоимости  
недвижимости]

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

**Уважаемый Александр Альбертович!**

В соответствии с дополнительным соглашением №11-24 от 12.07.2024 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2023г. специалисты ООО «Консалтинг и оценка» произвели оценку справедливой стоимости трехкомнатной квартиры, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585.

Дата проведения оценки – 16.07.2024 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.

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

Назначение оценки – предоставление объективной информации о стоимости объекта оценки для целей расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Город», а также совершения сделок с указанным 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 произведенных расчетов и анализа рыночных цен на аналогичные оцениваемые объекты мы пришли к выводу:

*Справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет (округленно,  
НДС не предусмотрен):*

**8 546 000 (Восемь миллионов пятьсот сорок шесть тысяч) рублей**

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	Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,4 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585
Состав объекта оценки	Тот же, что и в объекте оценки
Характеристики	Жилая недвижимость (квартира)
Имущественные права на объект оценки	Правообладатель - владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Город» на праве общей долевой собственности
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Город» под управлением ЗАО «Управляющая компания»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Существующим ограничением права выступает доверительное управление. Однако для целей данной оценки объект оценки оценивается на праве собственности, без каких-либо ограничений или обременений
Балансовая стоимость объекта оценки	5 050 000 рублей
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.
Предполагаемое использование результатов оценки, связанные с ним ограничения	Предоставление объективной информации о справедливой стоимости объекта оценки для целей расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Город», а также совершения сделок с этим имуществом. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, исходя из рыночных предпосылок в типичных условиях. Результат оценки выражается в рублях с учетом математического округления.
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество.
Дата оценки	16.07.2024
Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №01-24 от 15.01.2024 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 22.03.2022 г.
Дата составления и номер отчета	17.07.2024 г., №11-24
Дата осмотра	16.07.2024
Текущее использование объекта	По назначению.
Ограничения и допущения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются.</li> <li>– Состояние объектов оценки принимается как хорошее, пригодное к эксплуатации.</li> <li>– Осмотр объекта оценки производится специалистами Заказчика с предоставлением фотоматериалов.</li> <li>– Дополнительные допущения и ограничения, выявленные при проведении оценки, могут быть изложены в соответствующем разделе Отчета об оценке.</li> </ul>



Форма отчета и ограничения на его использование	Отчет передается заказчику в письменной форме (1 экземпляр). Отчет не может использоваться для иных, не указанных в Задании на оценку целей, а также не подлежит распространению и публикации, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
---	--

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

Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания» – Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Город» ИНН 6659013965. ОГРН 1026602948404, дата присвоения 05.03.2003 г. Место нахождения: 620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 15, оф. 105
Сведения об Исполнителе оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг и Оценка». ИНН 6670337748, КПП 667001001 ОГРН 1116670012986, дата присвоения 05.05.2011.
Местонахождение Исполнителя оценки и оценщиков	Место нахождения: 620078, РФ, г. Екатеринбург, ул. Библиотечная, д.29А, оф. 26. Тел. 9122496562, e-mail: uralkio@mail.ru Генеральный директор – Щербинин Сергей Петрович, тел. 8-912-24-96-562
Сведения о специалистах-оценщиках и квалификации рабочей группы Исполнителя, информация о привлекаемых организациях и специалистах.	Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Квалификационные аттестаты по всем направлениям оценочной деятельности, в т.ч. по направлению «Оценка недвижимости» №039338-1 от 19.06.2024; Трудовой договор №1 от 05.05.2011 заключен с ООО «Консалтинг и Оценка». Общий стаж в области оценки более 27 лет.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Щербинин С.П. – член СВОД, номер в реестре №1057 от 24.12.19. Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СВОД) расположена по адресу, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	Щербинин С.П. – Договор обязательного страхования ответственности оценщика №Д-56650010-5.0-2-000163-24 ПАО СК "Росгосстрах". Страховая сумма - 30 000 000 руб. Период страхования с 03.04.2024 по 02.04.2025. ООО «Консалтинг и оценка» имеет Договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 1323 PL 0164 на сумму 5 000 000 рублей. Период страхования с 25.09.2023 по 24.09.2024.
Иные привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты	Иные организации и отраслевые специалисты для проведения оценки и подготовки отчета об оценке не привлекались

## 1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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



6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
7. Специальный федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СВОД).

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

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

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

##### Сбор общих данных и их анализ:

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

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

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

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

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

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. В соответствии с ФСО V п. 1, при проведении оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке: сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке, с обоснованием применяемых в данной оценке.

В данной оценке используется только один подход – сравнительный. Ниже приводится обоснование данного решения.

##### *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 приобретает статус источника 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, единственным 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 трехкомнатную квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корпус 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585.

#### Правовой статус объекта оценки

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-81075299 от 01.06.2022 г. оцениваемая квартира принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Город». 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.

#### Характеристики объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой трехкомнатную квартиру общей площадью 76,4 кв. м., расположенную на втором этаже жилого двенадцатиэтажного дома, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корпус 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585. Этот дом относится к Октябрьскому административному району г. Екатеринбурга, территориально расположен в микрорайоне «Парковый». По классификации РИЦ УПН микрорайон «Парковый» - 1-й ценовой пояс. По результатам осмотра общее состояние объекта можно охарактеризовать как хорошее, соответствующее рыночным условиям (см. фото 1-6).



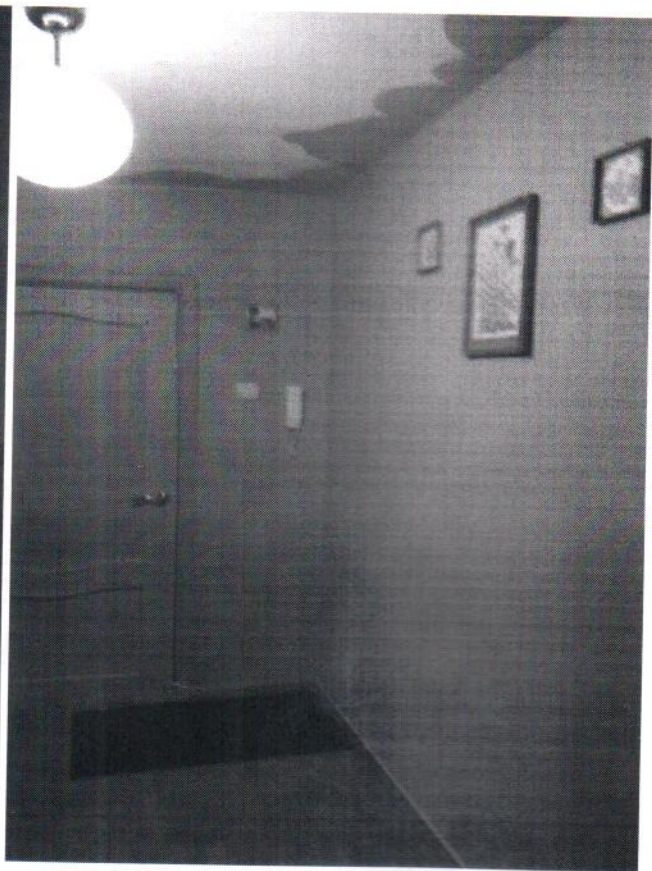






Фото 1-6 Общий вид дома и интерьер объекта

Дом с оцениваемой квартирой находится менее, чем в 5 минутах ходьбы от остановки «Площадь Оборона». В непосредственной близости находятся детские ясли, школа, магазины, салоны красоты и т.д. В остальном окружении описываемого объекта является жилая, административная и коммерческая недвижимость. В разрезе микрорайона «Парковый» с высокоразвитой инфраструктурой, объект оценки занимает хорошее местоположение. Дом, в котором расположена оцениваемая квартира, относится к типу «Специальная планировка» (СП) по классификации РИЦ УПН.

Схема месторасположения дома, в котором расположен оцениваемый объект, приведена на рисунке 2.1.

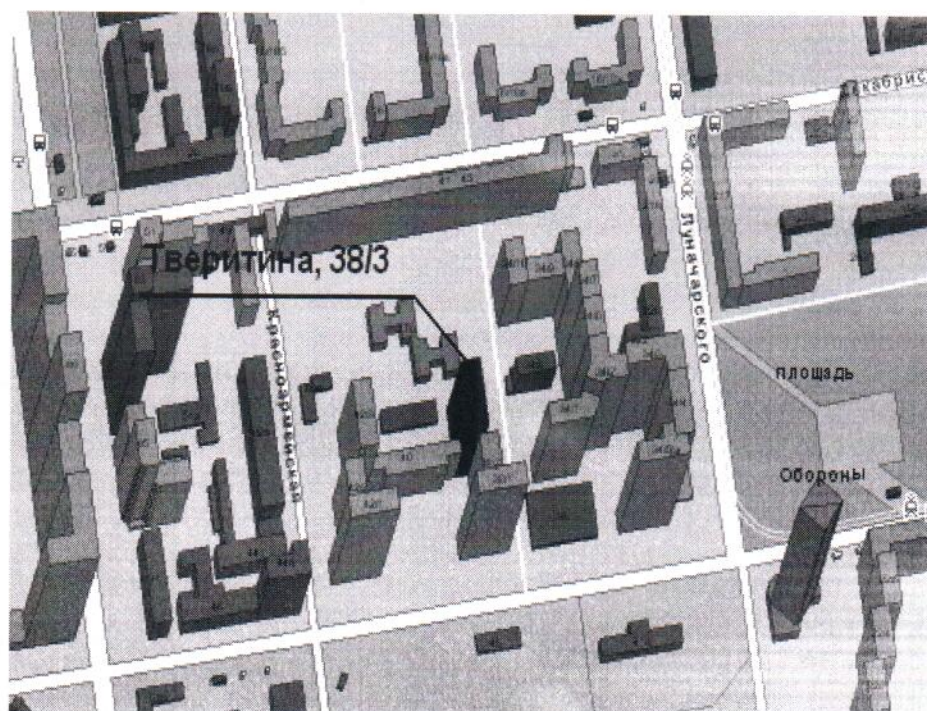


Рисунок 2.1. Местоположение дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38/3



Остальные характеристики объекта оценки сделаны на основе документов, представленных в разделе 6.1 и приложении №1, консультаций с заказчиком, и приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1.

<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корпус 3, кв. 8
Район (административный/территориальный)	Октябрьский, мкр-н Парковый
<b>Описание объекта оценки</b>	
Площадь	Общая – 76,4 кв.м. Жилая – 42,8 кв.м.
Балкон (лоджия)	Лоджия, балкон
Высота потолков, м.	2,50.
Состояние квартиры, уровень отделки	Отделка среднего класса, современная
Сведения о перепланировках (соответствие плану БТИ)	Пробивка проема в капитальной стене помещ. 4, 5. Согласовано УЖКХ Октябрьского района г. Екатеринбурга (Служба единого заказчика) от 13/10/2006
Среднерыночное время экспозиции аналогичных квартир /экспертное время экспозиции объекта, дня.	144
Ликвидность объекта	Высокая.
<b>Системы инженерного обеспечения:</b>	
Системы отопления	Централизованное
Водопровод	Централизованный
Гор. водоснабжение	Централизованное
Канализационная сеть	Централизованная
Электросети	Проводка скрытая
Газоснабжение	Отсутствует
Радио	Проводка скрытая
<b>Общая характеристика дома, в котором находится объект оценки</b>	
Год постройки	Дом сдан в эксплуатацию в 2002г. (по данным Заказчика)
Группа капитальности	2
Фактический возраст, лет	21
Физический износ дома, %	21
Нормативный срок службы.	100
Остаточный срок службы, лет.	77
Количество этажей/этаж	12/2
Материал стен	Кирпич
Отделка фасада, состояние	Цементная плитка, хорошее
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию
Состояние подъезда	Хорошее
<b>Внешнее благоустройство:</b>	
Преобладающая застройка района	Жилые дома, магазины, объекты социального назначения
Объекты промышленной инфраструктуры	Промышленные объекты вблизи отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности	ЦПКиО им. Маяковского, Центральная городская больница №1, детские сады, школы, магазины
Близость к скоростным и центральным магистралям	улица Луначарского, улица Белинского
Транспортная доступность	Общественный транспорт: автобус, маршрутные такси трамвай
Экологическая обстановка	Типичная для центральной части города



Расстояние до метро (пешком, общественный транспорт)	Поблизости метро нет
Престижность района	Хорошее
Качество обустройства двора:	Хорошее
Зеленые насаждения	Есть
Детская площадка	Есть
Парковка	Есть
Состояние прилегающей территории.	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом.	Не выявлено

Остальные факторы, не указанные выше, принимаются оценщиком как несущественные и в оценке не учитываются.

#### 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 невозможности использовать объект оценки иначе как жилая квартира, анализ наилучшего использования проводить не целесообразно.

### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле. По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г. 3. Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».



Рост объема строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объем строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

Объем оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объем оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.<sup>1</sup>

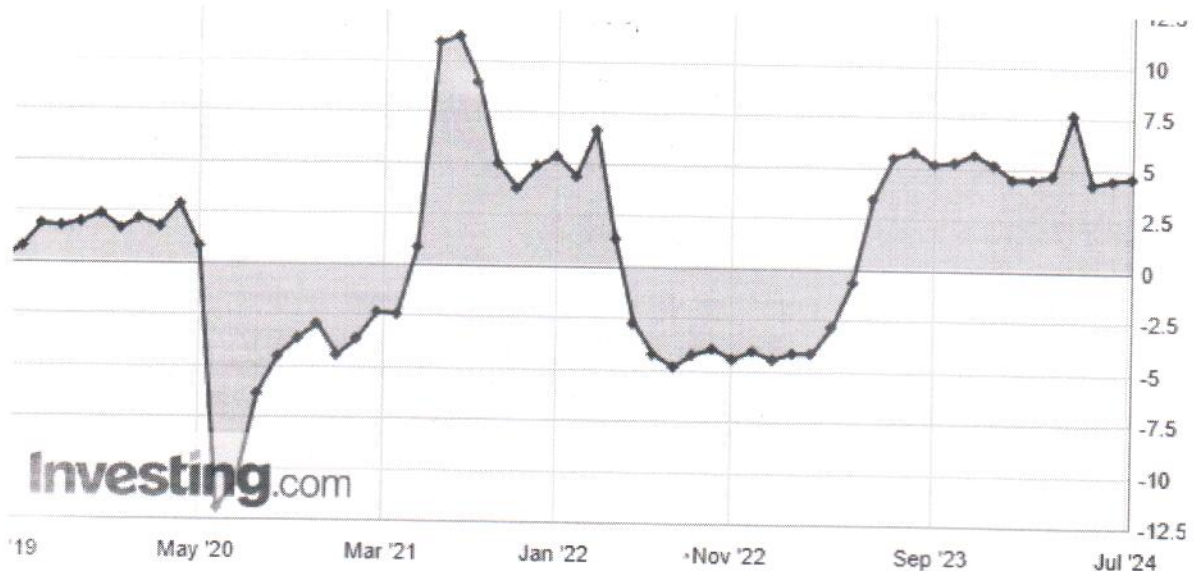


Рисунок 3.1 - Темпы роста/падение ВВП<sup>2</sup>

Совет директоров Банка России 7 июня 2024 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 16,00% годовых. Текущие темпы прироста цен перестали снижаться и остаются вблизи значений I квартала 2024 года. Рост внутреннего спроса продолжает значительно опережать возможности расширения предложения товаров и услуг. Банк России допускает возможность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании. При этом для возвращения инфляции к цели потребуются существенно более продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике, чем прогнозировалось в апреле. Согласно прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к цели в 2025 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

В апреле текущий рост цен с поправкой на сезонность составил 5,8% в пересчете на год после 5,7% в среднем за I квартал 2024 года. Показатель базовой инфляции с поправкой на сезонность в апреле возрос до 8,3% в пересчете на год после 7,1% в среднем за I квартал 2024 года. Вместе с тем вклад в рост цен в апреле — мае вносили и разовые факторы, связанные с индексацией тарифов на услуги связи и повышением цен на отечественные автомобили. Годовая инфляция, по оценке на 3 июня, выросла до 8,1% после 7,8% по итогам апреля.

Инфляционные ожидания населения и участников финансового рынка выросли. Ценовые ожидания предприятий не изменились. Повышенные инфляционные ожидания усиливают инерцию устойчивой инфляции.

<sup>1</sup> chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o\_tekushchey\_situacii\_v\_rossiyskoy\_ekonomike\_may\_2024\_goda.pdf

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



Данные по ВВП за I квартал и оперативные индикаторы в II квартале 2024 года указывают на то, что российская экономика продолжает расти быстрыми темпами. Однако в I квартале вклад в годовой рост ВВП отчасти внес календарный фактор, связанный с высокосным годом. Потребительская активность остается высокой на фоне существенного роста доходов населения и уверенных потребительских настроений. Данные опросов предприятий свидетельствуют о сохранении высокого инвестиционного спроса. Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста остается значительным.

Дефицит трудовых ресурсов — главное ограничение для расширения выпуска товаров и услуг. Жесткость рынка труда продолжает нарастать. Безработица вновь обновила исторический минимум. Рост реальных зарплат ускорился, что, однако, связано с высокими выплатами годовых премий в I квартале 2024 года.

Денежно-кредитные условия ужесточились с момента предыдущего заседания Совета директоров Банка России. Ставки денежного рынка и доходности ОФЗ существенно выросли, отражая в том числе пересмотр участниками рынка вверх ожиданий по будущей траектории ключевой ставки. Увеличились кредитные и депозитные ставки. В ближайшее время их подстройка к уже произошедшему росту ставок денежного рынка и доходностей ОФЗ продолжится. Высокие рыночные ставки поддерживают сберегательные настроения. При этом возросшие доходы позволяют населению одновременно наращивать сбережения и потребление.<sup>3</sup>

*Выводы:*

- Темп падения ВВП с начала 2024 года составил 4,8 %.
- Инфляция по оценке на июнь 2027 года составила 8,6, %.

*Указанные экономические и политические факторы носят системный характер, влияющий в целом на экономику страны и, в частности на рынок недвижимости. Не были выявлены аналитические данные, которые могли сильнее всего повлиять на рынок жилой и коммерческой недвижимости.*

#### **Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – апреле 2024 года<sup>4</sup>.**

**Промышленность.** В январе – апреле 2024 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 104,3% к уровню января – апреля 2023 года. По видам деятельности индексы производства в январе – апреле 2024 года к уровню января – апреля 2023 года составили:

обрабатывающие	–	105,5%,
обеспечение электрической энергией, газом и паром	–	95,5%.
добыча полезных ископаемых	–	104,4% .

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 23,6% к уровню января – апреля 2023 года, бумаги и бумажных изделий, химических веществ и химических продуктов – на 22,3%, в деревообработке – на 18%, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – на 16,6%, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 14,3%, прочих готовых изделий – на 13,6%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 12,5%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 102,9% к уровню января – апреля 2023 года. Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу

<sup>3</sup> <https://cbr.ru/press/keypr/>

<sup>4</sup> <http://economy.midural.ru/content/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-aprele-2024-goda>



организаций Свердловской области в январе – апреле 2024 года составил 1275,1 млрд. рублей, или 118,6% к уровню января – апреля 2023 года в действующих ценах, в том числе: обрабатывающие производства – 1069,1 млрд. рублей, или 120,5% к уровню января – апреля 2023 года в действующих ценах, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 114,6 млрд. рублей, или 96,1%, добыча полезных ископаемых – 48,2 млрд. рублей, или 133,6%.

**Строительство** Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – апреле 2024 года составил 130,7 млрд. рублей, или 128% к уровню января – апреля 2023 года в сопоставимых ценах.

**Жилищное строительство.** По данным Свердловскстата, в январе – апреле 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1340,9 тыс. кв. метров, или 130,5% к уровню января – апреля 2023 года.

**Автомобильный транспорт** Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2024 года составил 2878,2 млн. тонно-км, или 119,7% к уровню января – апреля 2023 года.

**Автомобильным транспортом** (по кругу крупных и средних организаций) в январе – апреле 2024 года перевезено 11,4 млн. тонн грузов, или **123,7%** к уровню января – апреля 2023 года.

**Потребительский рынок** **Оборот розничной торговли** в Свердловской области в январе – апреле 2024 года составил, по данным Свердловскстата, 507,4 млрд. рублей, или 109,6% к уровню января – апреля 2023 года в сопоставимых ценах. Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 6,7% в сопоставимых ценах к уровню января – апреля 2023 года и составил 227 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров увеличился на 12% и составил 280,4 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – апреле 2024 года сложился в сумме 38,6 млрд. рублей, что составляет 111,3% к уровню января – апреля 2023 года в сопоставимых ценах.

**Рынок труда.** Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 мая 2024 года составила 10 185 человек (на 01.05.2023 – 15 489 человек). Уровень регистрируемой безработицы на 1 мая 2024 года составил 0,49%, что ниже аналогичного показателя на 01.05.2023 (0,74%).

*Вывод: По данным Свердловскстата, в январе – апреле 2024 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1340,9 тыс. кв. метров, или 130,5% к уровню января – апреля 2023 года*

*Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – апреле 2024 года составил 130,7 млрд. рублей, или 128% к уровню января – апреля 2023 года в сопоставимых ценах.*

### 3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Оцениваемый объект представляет собой трехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585 (Парковый микрорайон). Дом, в котором расположена квартира, построен в 2002 году, тип дома – «спецпроект».

Обзор рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга проведен на базе аналитических материалов Уральской Палаты недвижимости (УПН) – [www.upn.ru](http://www.upn.ru).

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



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

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

На 24 июня 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 119 929 руб. В ретроспективе за последнюю неделю фиксируем незначительное снижение средней цены на 0,2%. За месяц прирост составил 0,7%. С начала 2024 года стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 5,1%, а к аналогичному периоду прошлого года рост составил 11,0%. Количество квартир в Базе данных УПН с начала года увеличилось на 13,1% до отметки 2,75 тыс. объектов.

Среди различных территорий отмечаем исключительно положительные корректировки по завершении первого полугодия 2024 года. В Центре фиксируем рост средней цены на 7,3% за шесть месяцев. Квадратный метр здесь обойдется покупателю по 171 706 руб. Квартиры первого ценового пояса стали дороже на 6,3%. Квадратный метр объектов в районах, приближенных к Центру, стоит 133 982 руб. м в среднем. Текущая рыночная цена для объектов второго пояса составляет 112 796 руб./кв. м, что выше средней цены на этой территории в конце 2023 года на 6,4%. Увеличилась цена и на объекты в районах третьего пояса, всего на 3,1% за два квартала, их стоимость выросла до отметки 96 394 руб./кв. м. Объекты в отдаленных районах четвертого пояса выросли в цене на 3,4%, теперь их покупают по 86 674 руб./кв.



Рис. 3.2. Средняя цена кв. м. в Екатеринбурге<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://old.upn.ru/analytics/1793/2024/6/20863.htm>



В разрезе различных типов объектов с конца декабря фиксируем разнонаправленную динамику. «Полнометражки» прибавили в цене 2,8%. Купить квартиру в доме «сталинских» времен можно по средней цене 104 008 руб./кв. м. Ценовые показатели на «хрущевки» и «брежневки» выросли идентично на 1,1%. В пятиэтажных домах 60-70-х метр стоит 101 520 руб. в среднем. За квартиру в доме «эпохи застоя» покупатель заплатит 101 067 руб./кв. м. Средняя цена квадратного метра в квартирах типа «пентагон» снизилась на 0,3% с начала года. В панельных девятиэтажках 70-80-х годов постройки квартира стоит 101 055 руб./кв. м. «Улучшенки» приросли в цене на 3,2% до отметки 105 746 руб./кв. м. Для «спецпроектов» фиксируем наибольшую положительную корректировку +8,0% с начала года. Сейчас квартиры в современных домах выставляют на рынке по средней цене 137 781 руб./кв. м.

В сегментах квартир различных размеров фиксируем только положительную динамику. Стоимость однокомнатных и двухкомнатных квартир с начала 2024 года выросла на 4,1%. За квадратный метр в «однушках» продавцы сегодня просят 131 267 руб. Средняя цена «двушек» в конце июня 2024 составляет 115 936 руб./кв. м. Стоимость «трешек» увеличилась на 5,0%. В конце первой половины года их предлагают по 116 649 руб./кв. м. Среднее ценовое значение для квартир с четырьмя и более комнатами выросло значительнее остальных - на 8,4% до 119 940 руб./кв. м.<sup>6</sup>

С января по июнь по жилью в пригороде и комнатам отмечаем повышение цен на 5,6% и 6,9% соответственно. Квартиры в пригородных территориях обладают средней ценой 94 008 руб./кв. м. Комнаты выставляют по средней цене 94 875 руб./кв. м. В пригороде наблюдаем рост объема предложения, где количество выставленных на продажу квартир выросло с конца декабря на 5,8% (сейчас выставляется 201 квартира). Комнат на рынке жилья, наоборот, становится меньше: на данном этапе объем сократился до 230 объектов (-3,0% с января по июнь). Сроки экспозиции лотов на рынке увеличиваются в сравнении с декабрем 2023 года и теперь составляют 5 месяцев<sup>7</sup>.

Таблица 3.3.

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга  
(вторичный рынок жилья)<sup>8</sup>

Район	Средняя цена предложения на 24.06.2024, 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	119 929	-0,2	+0,7	–	–
Центр	171 706	+1,4	+3,4	99 071 (+2,6)	262 549 (+3,0)
1-й пояс	133 982	-0,5	+0,3	89 609 (+1,2)	206 559 (+1,2)
2-й пояс	112 796	-0,1	+0,9	80 205 (+1,5)	158 118 (+0,9)
3-й пояс	96 394	+0,1	+0,4	72 722 (+0,2)	128 655 (+1,2)
4-й пояс	86 674	+0,1	-0,2	51 956 (-2,8)	141 667 (-2,1)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					147 день

\* 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.

#### Анализ цен сделок и цен предложений квартир

На дату оценки, по данным сайта www.upn.ru, в продаже находилось 19 квартир, расположенная в микрорайоне Парковый. Из них: 5 однокомнатных, 8 – двухкомнатных, 5 – трехкомнатных, 1 – четырехкомнатных, 0 – пятикомнатных и 1 - студия.

<sup>6</sup> <https://old.upn.ru/analytics/1793/2024/6/20863.htm>

<sup>7</sup> <https://old.upn.ru/analytics/1793/2024/6/20863.htm>

<sup>8</sup> <https://old.upn.ru/analytics/1793/2023/12/20715.htm>



Среди трехкомнатных квартир, выставленных на продажу, преобладающее количество квартир в домах типа «спецпроект» (СП) и «пентагон» (ПН) (см. таблицу 3.4.).

Таблица 3.4.

Предложения о продаже трехкомнатных квартир в микрорайоне «Парковый» по данным сайта www.urp.ru на дату оценки.

Адрес	Площади	Цена руб.	тип дома	год сдачи дома	Стены	Условия продажи	общая площадь, кв.м.	цена, руб. за кв.м.
Екатеринбург, Парковый, Большакова 20	57.4/40/7	7 150 000	ПН	1980	Панель	Чистая продажа	57,4	124 564
Свердловская обл., Екатеринбург, Парковый, ул. Ткачей 6,	78.6/42/31	13 400 000	СП	2011	Газозолотон	Чистая продажа	78.6	170 483
Свердловская обл., Екатеринбург, Парковый, ул. Тверитина, 17	57,8/36,6/8,3	7 100 000	ПН	1980	Панель	Чистая продажа	57,8	122 837
Свердловская обл., Екатеринбург, Парковый, ул. Луначарского, 225	58.6/36.6/6.7	7 990 000	ПН	1981	Панель	Чистая продажа	58.6	136 348

В ходе изучения объявлений, размещенных на сайте УПН, также удалось выявить ряд предложений, фактически расположенных в микрорайоне «Парковый» (в соседних с объектом оценки домах), но заявленных на продажу, как находящиеся в микрорайоне «Центр» (см. рисунок 3.3.)

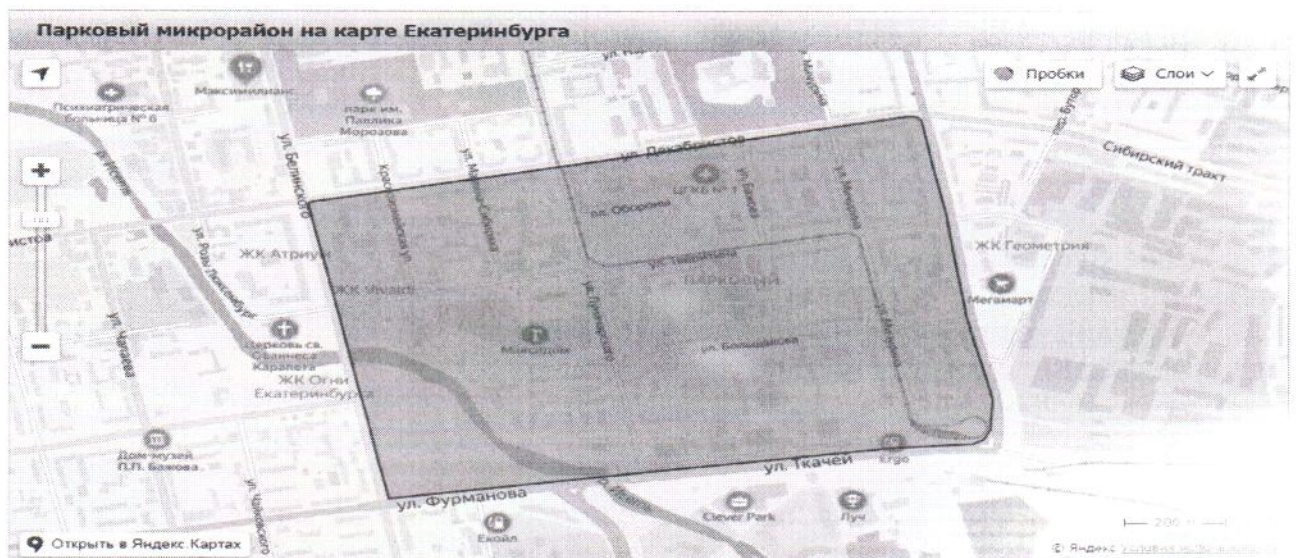


Рис. 3.3. Парковый микрорайон на карте Екатеринбурга<sup>9</sup>

Информация по таким объектам приведена в таблице 3.5. Цены таких объектов варьируются от 108 621 до 206 295 руб. за кв.м.

<sup>9</sup> [http://ekb.ginfo.ru/rayoni/oktyabrskiy\\_rayon/parkovyy\\_mikrorayon/](http://ekb.ginfo.ru/rayoni/oktyabrskiy_rayon/parkovyy_mikrorayon/)



Предложения о продаже трехкомнатных квартир в микрорайоне «Центр» (фактически – «Парковый»)

Адрес	Площади	Цена руб.	тип дома	год сдачи дома	Стены	Условия продажи	общая площадь, кв.м.	цена, руб. за кв.м.
Екатеринбург, Центр, Тверитина 11	57,7 / 35,7 / 6,7	7 400 000	ПН	1980	Панель	Чистая продажа	57,7	128 249
Екатеринбург, Центр, Тверитина 41	60/28/18	13 000 000	СП	2023	Газозолобетон	Чистая продажа	60	216 666
Екатеринбург, Центр, Тверитина 34/3	140/68/26	16 500 000	СП	2005	Кирпич	Чистая продажа	140	117 857
Екатеринбург, Центр, Тверитина 34	140/68/26	16 500 000	СП	2005	Кирпич	Чистая продажа	140	117 857
Екатеринбург, Центр, Тверитина 46	115/57/13	40 000 000	СП	2017	Кирпич	Чистая продажа	115	347 826

**Основные выводы относительно рынка недвижимости:**

- 1) Отмечается повышение цен на квартиры, количество выставленных на продажу квартир падает, спрос на квартиры стабилен;
- 2) Средний срок экспозиции составляет 147 дней;
- 3) В Парковом микрорайоне на продажу выставлено фактически 6 трехкомнатных квартиры типа «спецпроект». Цена указанных квартир лежит в диапазоне от 117 857 до 347 826 руб. за кв.м.

#### **4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

##### **4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

Применение метода сравнения продаж заключается в подборе максимально подходящих объектов сравнения по главным ценообразующим характеристикам и приведение (корректировка) показателей их стоимости к справедливой (рыночной) стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Основными ценообразующими параметрами при подборе аналогов являются: тип дома - «Спец. Планировка» расположение оцениваемой квартиры в микрорайоне «Парковый».

##### **Обоснование и правила выбора аналогов.**

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта недвижимости определена на основании сведений о выставленных на продажу квартирах на вторичном рынке жилья г. Екатеринбург по данным «Риелторского информационного центра Уральской палаты недвижимости (РИЦ УПН)» /п.6.2/. На дату оценки в базе данных УПН и в открытых источниках информации (www.upn.ru) в микрорайоне «Парковый» г. Екатеринбурга было выставлено 11 трехкомнатных квартир в домах типа «Спец. Планировка» (см. таблицы 3.4. - 3.6.). Квартиры-аналоги типа «улучшенная планировка», «спецпроект» имеют схожие характеристики с объектом оценки во всем, кроме типа дома.

Таким образом, в выборку попали следующие объекты:



Объекты-аналоги

Адрес	Площади	Цена руб.	тип дома	год сдачи дома	Стены	Условия продажи	общая площадь, кв.м.	цена, руб. за кв.м.
Екатеринбург, Парковый, Тверитина 11	57,7 /35,7/6,7	7 400 000	ПН	1980	Панель	Чистая продажа	57,7	128 250
Екатеринбург, Парковый, Тверитина 19	64,4 /42,8/8	9 700 000	ПН	1980	Панель	Чистая продажа	64,4	150 621
Екатеринбург, Парковый, Тверитина 34/3	140 / 68 / 26	16 500 000	ПН	2005	Панель	Чистая продажа	140	117 857
Екатеринбург, Парковый, Тверитина 13	58 / 8 / -	6 900 000	ПН	1980	Панель	Чистая продажа	58	118 966
Екатеринбург, Парковый, Тверитина 11	64,4 / 43 / 7	7 100 000	ПН	1980	Панель	Чистая продажа	64,4	116 025

Указанные объекты сопоставимы с оцениваемым по основным ценообразующим характеристикам:

- местоположению (в данном случае – микрорайон «Парковый»)
- качественным характеристикам дома (тип «спецпроект», годы постройки – 1980-2015).

Итого, в расчет были включены 5 аналогов.

Расчёт стоимости приведён в таблице 4.2. Объяснение корректировок приведено ниже.

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

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости объекта купли-продажи. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 15% в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Учитывая негативные тенденции в экономике России в целом и на рынке ипотеки в частности, оценщик применил корректировку на торг для выставленных на продажу объектов 5,2%<sup>10</sup>.

*Поправка на условия продажи.* 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. Объект оценки и выбранные аналоги расположены в одном микрорайоне города (Парковый), имеют одинаковую транспортную доступность и инфраструктуру, корректировка не требуется.

<sup>10</sup> По данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, 2023 год, Лейфер Л. А., стр. 280. «Коллективное мнение оценщиков. Скидки на торг» (среднее значение скидки на цены квартир).



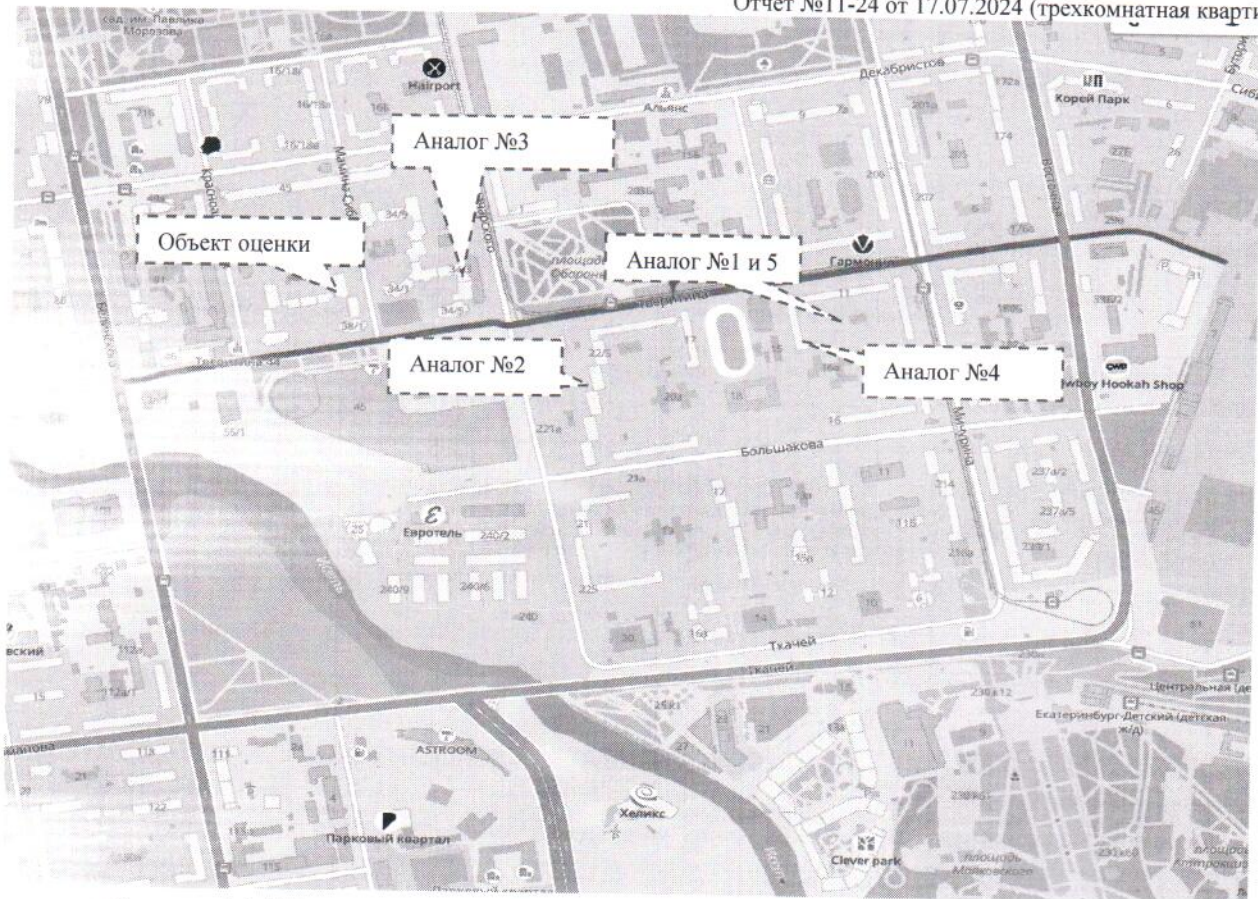


Рисунок 4.1. Месторасположение аналогов и объекта оценки в разрезе микрорайона

*Поправка на площадь.* 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 - 2019. Квартиры» Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, 2019 год, Лейфер Л. А. с. 187 «Матрицы коэффициентов» (корректировка на общую площадь квартиры):

Поправка на общую площадь (фактор масштаба)

		1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки					
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таким образом, к аналогам № 1, 2, 3, 4, 5 была применена корректировка.



*Поправка на этажность.* Применялась к ценам аналогов, расположенных на крайних этажах. Поправка определялась по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры», стр. 199. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, 2019 год, Лейфер Л. А. «Матрица коэффициентов» (корректировка на этаж):

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

С учетом того, что оцениваемая квартира расположена на среднем этаже (2/12), к аналогам не принимается корректировка.

*Поправка на тип квартиры.* Данная поправка учитывает разницу в стоимости 1 кв.м. в зависимости от типа квартиры. Квартиры-аналоги типа «улучшенная планировка», имеют схожие характеристики с объектом оценки, поправки не требуются.

*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-2019. Квартиры<sup>11</sup>. Согласно Справочнику, уровни отделки подразделяются на шесть типов: «капитальный», «под чистовую отделку», «косметический», «современный», «комфортный», «элитный».

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

Стоимостная разница в расчете на 1 кв.м. общей площади объекта определялась также по данным Справочника, стр. 236:

<sup>11</sup> По данным издания «Справочнике оценщика недвижимости-2023. Квартиры», разработанного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, 2023 год, Лейфер Л. А., стр. 236. «Элемент сравнения – внутренняя отделка»



### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 107

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Таким образом к аналоги были скорректированы.

*Поправка на количество комнат в квартире.* В качестве выбранных аналогов взяты трехкомнатные квартиры. Объектом оценки также является квартира с тремя комнатами. Учитывая данный факт, корректировку не производим.

*Поправка на материал стен.* Для современного высотного домостроения материал стен (кирпич, газозлобетон, монолит) существенной роли не играет. По этому фактору аналоги сопоставимы с оцениваемым домом, исходя из этого, корректировка не применяется.

Стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры определена как средневзвешенная величина стоимостей одного квадратного метра общей площади объектов-аналогов.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемой квартиры сравнительным подходом представлен далее таблице 4.3.

#### 4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

*Рыночная стоимость объекта оценки 3х - комнатной квартиры общей площадью 76,4 кв. м. расположенной по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург, Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585 на дату проведения оценки 8 546 000 (Восемь миллионов пятьсот сорок шесть тысяч) руб.*



Расчет стоимости трехкомнатной квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38/3, кв. 8  
Таблица 4.3.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	ул. Тверитина, 38/3, кв. 8	Екатеринбург, Парковый, Тверитина 11	Екатеринбург, Парковый, Тверитина 19	Екатеринбург, Парковый, Тверитина 34/3	Екатеринбург, Парковый, Тверитина 13	Екатеринбург, Парковый, Тверитина 11
Характеристика объекта:	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 76,4 / 42,8 / 10. Этаж/этажность - 2/12. Тип планировки - СП. Материал - кирпич.	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 57,7 / 35,7/6,7. Этаж/этажность - 6/9. Тип планировки - ПН. Материал - панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 64,4 / 42,8 / 8. Этаж/этажность - 4/9. Тип планировки - ПН. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 140 / 68 / 26. Этаж/этажность - 6/18. Тип планировки - СП. Материал - кирпич	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 58 / 8 / -. Этаж/этажность - 7/9. Тип планировки - ПН. Материал - Панель	Трехкомнатная квартира, общая площадь - 64,4 / 43 / 7. Этаж/этажность - 7/9. Тип планировки - ПН. Материал - Панель
Уровень отделки, общее состояние	Современный	Элитный	Элитный	Элитный	Комфортный	Комфортный
Продавец	Новосёл на Щорса (член УПН) ООО "ЛЕНИНА 39" (НОВОСЁЛ НА ЩОРСА) т. +7(912) 212-64-93	СОБСТВЕННИК т. +7 912 231-14-28	Собственник +79126720023	Собственник +79126720023	Собственник +7 912 252-21-06	Собственник +7 982 689-37-29
Источник информации	<a href="https://old.upn.ru/realty/eburg_flat_sale_info/180184-3495.htm">https://old.upn.ru/realty/eburg_flat_sale_info/180184-3495.htm</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/297196283/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/297196283/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/289219540/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/289219540/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/304650874/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/304650874/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/304650874/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/304650874/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/304650874/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/304650874/</a>
Стоимость (цена), руб.	7 400 000	9 700 000	16 500 000	6 900 000	7 700 000	7 700 000
Площадь общая, кв.м.	76,4	64,4	140	58	64,4	64,4
Стоимость 1 кв.м., руб.	128 250	150 621	117 857	118 966	119 565	119 565
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)	Комфортный	Элитный	Элитный	Элитный	Комфортный	Комфортный
Поправка на дату продажи, %	-3540	-12224	-12224	-12224	-3540	-3540
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	124 710	138 397	105 633	105 633	115 426	116 025
Поправка на торг, %	июн.23	июн.23	июн.23	июн.23	июн.23	июн.23
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Условия продажи	124 710	138 397	105 633	105 633	115 426	116 025
Поправка на условия продажи, руб.	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%
Местоположение	118 225	131 200	100 140	109 423	109 992	109 992
	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа

ООО «Консалтинг Инвест»



Поправка на местоположение, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. Физические характеристики:	118 225	131 200	100 140	109 423	109 992		
1) Площадь квартиры, кв.м.	6/9 1,00	4/9 1,00	6/18 1,00	4/9 1,00	1 1,00		
Поправка	118 225	131 200	100 140	109 423	109 992	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый	г. Екатеринбург, мкрн. Парковый
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	0%	0%	0%	0%	0%		
2) Этаж/этажность	2/12						
Поправка, руб.	118 225	131 200	100 140	109 423	109 992		
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.							
3) Тип квартиры, материал стен.	57,7	64,4	140,0	58,0	64,4		
Поправка, руб.	0,96	0,96	1,02	0,96	0,96		
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	113 496	125 952	102 143	105 046	105 592		
Уровень отделки, общее состояние	СП (стены - панель)	СП (стены - панель)	СП (стены - Кирпич)	СП (стены - панель)	СП (стены - панель)		
Поправка, руб.	0	0	0	0	0		
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	113 496	125 952	102 143	105 046	105 592		
Количество внесенных корректировок	2	3	3	3	3		
Весовые коэффициенты	0,50	0,33	0,33	0,33	0,33		
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	0,33333	0,22222	0,22222	0,22222	0,18182		
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	111 863	8 546 366					
С учетом округления	8 546 000						



## 5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 5.1. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, общей площадью 76,4 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585. 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 объекта оценки – 3х комнатной квартиры общей площадью 76,4 кв. м. расположенной по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург, Тверитина, д. 38, корп. 3, кв. 8, кадастровый номер 66:41:0603010:1585 на дату проведения оценки составляет округленно (НДС не предусмотрен):*

**8 546 000 (Восемь миллионов пятьсот сорок шесть тысяч) рублей**

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.**

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

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

### 5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной заказчиком.



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

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

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

### 5.3. Подпись оценщика

Оценщик

Щербинин С.П.

## 6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

- Свидетельство о государственной регистрации права 66АЖ№418546 от 25.04.2014;
- Техническая информация БТИ по объекту недвижимости №140281 от 17.10.2006.

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

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

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

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

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

Специальные федеральные стандарты оценки:

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»
10. Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Справочник оценщика недвижимости - 2023. Квартиры. Нижний Новгород. 2019.
11. Данные глобальной сети Internet (www.urp.ru и др.).



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



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

Копии правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком

Форма N4-ТИ.

**Техническая информация**  
по объекту недвижимости и план объекта

Действительна в течение трех месяцев

РОССИЯ  
Администрация  
г. Екатеринбург

Б М У И Б В Р О  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
Заказ № 140261

№ 17 " октября 2006 г.  
Екатеринбург, ул. Вайнера, 9а  
тел. 376-42-71  
www.bti.e-burg.ru

Выдана Решетниковой Т.Д.

для предъявления в Управление Федеральной  
регистрационной службы по Свердловской области  
(или в нотариальную контору)

в том, что в жилом доме, здании литер А по инвентарному плану, по адресу  
г. Екатеринбург, ул. Твериткина, дом 38, кор. 3 (кондоиникум), расположена  
квартира номер 8

и зарегистрирована на праве частной собственности за гражданами:

Собственник(и)	Долевое участие	Наименование и реквизиты документов
Решетникова Наталья Викторовна	единоличное	Регистрация в Учреждении истины. Запись регистрации от " 6 " мая 2002 г. № 66-01/01-167/2002-269 Екатеринбург.

В связи с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области Учреждением истины, со 1 августа 1999г. предоставленная БТИ информация о принадлежности объектов недвижимости не является исчерпывающей

Наличие ареста, запрещения, обременения, сервитута : нет

Объект поставлен на технический учет в БТИ БТИ  
Инвентарный номер объекта 031091/А 1210/0006-5

Техническая характеристика жилого объекта  
(по данным обследования на " 12 " сентября 2006 г., инвентарное дело № 31091)

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

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

Исполнитель  
Ковтул Г.А.

Директор Бюро технической  
инвентаризации





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

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



Екатеринбург > Продажа объектов недвижимости > Вторичное жилье в Екатеринбурге

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

Продам 3-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Парковый, Тверитина 11, 7.400.000 руб., Новосёл на Щорса

Объект на сайте агентства

<a href="#">Завязаться на просмотр</a> <a href="#">Предложить свою цену</a>	
Объект:	Квартира <a href="#">(посмотреть фотографии дома)</a>
Адрес:	Екатеринбург, Парковый, Тверитина 11 <a href="#">(посмотреть на карте)</a>
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	57.7 / 35.7 / 6.7 кв. м
Дом:	Пентагон
Год постройки:	1990
Материал стен:	Панель
Этаж:	6 / 9
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	<b>7.400.000 руб.</b> <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>

Объект № 180184. Продается 3-комнатная квартира в Парковом районе - один из самых престижных, тихих и зеленых районов Екатеринбурга. В непосредственной близости много парков, гимназии, школы (соседний дом, не нужно переходить дорогу), детский сад, поликлиника, супермаркеты и т.д. район охвачен автобусом и троллейбусом, трамвайное кольцо. Удаленный дом, очень теплый, без проблем с канализацией, почтенные стояки, в этом году сделан ремонт в подъезде. Территория вокруг хорошо освещена. Нет проблем с парковочными местами.

Спокойные, семейные интеллигентные соседи.  
В квартире тепло и комфортно, установлены пластиковые окна, итальянские радиаторы. Удобная планировка: 3 изолированные комнаты (10, 11 и



Умный поиск [+ Разместить за 0 руб.](#) Войти

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **TEN** девелопмент

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Екатеринбурге > Октябрьский > Парковый > метро Геологическая > улица Тверитина

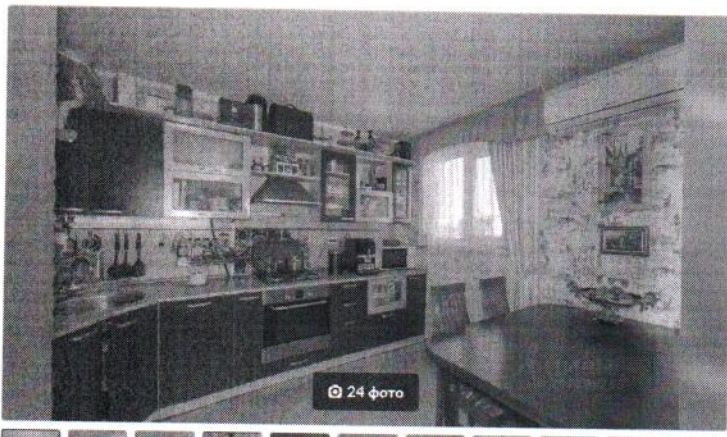
Обновлено: 15 май, 11:16 [1 217 просмотров](#), 3 за сегодня

## Продается 3-комн. квартира, 64,4 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Парковый, ул. Тверитина, 19 На карте

[Геологическая](#) [4 мин.](#) [Чкаловская](#) [5 мин.](#) [Ботаническая](#) [6 мин.](#)

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**9 700 000 руб.**

[Следить за изменением цены](#)

[Предложите свою цену](#)

Например, 9 409 000

[Ипотека](#)

Цена за метр ..... 150 621 руб./м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... альтернатива

Ипотека ..... возможна

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК  
ID 112137615

[Проверено Росреестром](#)



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы TEN девелопмент

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Екатеринбурге > Октябрьский > метро Геологическая > улица Тевритина  
Обновлено: вчера, 17:40 > 3 532 просмотра, 1 за сегодня

Хорошая цена

## Продается 3-комн. квартира, 140 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, ул. Тевритина, 34/3 На карте

М Геологическая 23 мин. М Чкаловская 4 мин. М Ботаническая 5 мин.

Сравнить Пожаловаться



16 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 16 005 000

Ипотека

Цена за метр 117 857 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ДомИнвест**  
Суперагент

циан

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы TEN девелопмент

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Екатеринбурге > Октябрьский > Парковый > метро Геологическая > улица Тевритина  
Обновлено: вчера, 17:32 > 254 просмотра, 3 за сегодня

## Продается 3-комн. квартира, 58 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Парковый, ул. Тевритина, 13 На карте

М Геологическая 4 мин. М Ботаническая 6 мин. Площадь 1905 года 6 мин.

Сравнить Пожаловаться



6 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 693 000

Ипотека

Цена за метр 118 966 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 43254834  
Проверено Росреестром



Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Екатеринбурге > Октябрьский > Парковый > метро геологическая > улица Тверитина  
Обновлено: вчера, 22:43 37 просмотров, 36 за сегодня

Хорошая цена

## Продается 3-комн. квартира, 64,4 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Парковый, ул. Тверитина, 11 На карте  
М Геологическая 4 мин. М Ботаническая 6 мин. М Площадь 1905 года 6 мин.

Сравнить Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



7 700 000 ₽



Следить за изменением цены

Ипотека

Цена за метр ..... 119 565 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

Показать телефон



Собственник  
ID 83115070



Пронумеровано, прошито,  
скреплено печатью

12 лист  
Шерошин С.П./

