

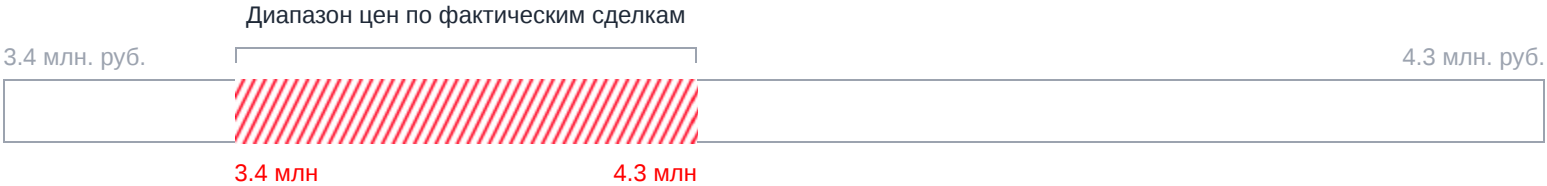
АНАЛИЗ РЫНКА И РАСЧЕТ ВЫКУПНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

№ отчета	ЕКБ-2485
Дата отчета	12.05.2026
Срок действия данных	до 11.06.2026
Адрес	г. Екатеринбург, ул Софыи Перовской, д 119 кв. 368



Год постройки	1978
Тип дома	Панельный
Этаж / этажность	3 / 9
Площадь	42.9 м²
Планировка	2 комнаты
Состояние ремонта	Требуется ремонт
Балкон / лоджия	1

Диапазон цен в объявлениях
(без учета ремонта)



Что важно при оценке стоимости квартиры:

Цены в объявлениях — ожидания собственников	Фактические сделки проходят на 5–12% ниже, что подтверждают Росреестр, ДомКлик и продажи агентств недвижимости
Ремонт оценивается по состоянию, а не по вложенным суммам	Инвестиции в 400 – 600 тыс. руб. повышают цену объекта всего на 150 – 250 тыс. руб — покупатель оценивает общее состояние квартиры
Неочевидные расходы при самостоятельной продаже	При самостоятельной продаже суммарные расходы могут достигать до 15% стоимости квартиры (торг, риелтор, нотариус, справки)

РЫНОК КВАРТИР – АНАЛОГОВ ПО ОБЪЯВЛЕНИЯМ

Количество объявлений по аналогичным объектам	47 шт.
Количество объявлений по аналогичным объектам (с учётом ремонта)	5 шт.

Источники данных

Яндекс Недвижимость

циан

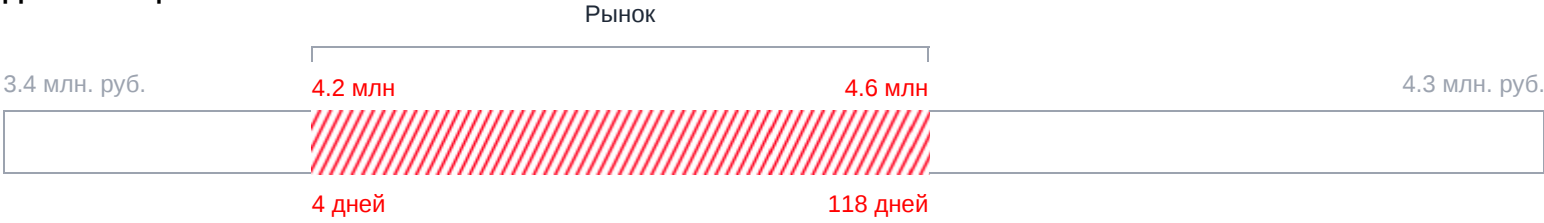
Домклик СБЕР

Avito

РОСРЕЕСТР
Федеральный центр государственной регистрации недвижимости

Расположение	± 1 км от локации дома
Тип дома	Эконом до 2000 года
Год постройки	1976-1981
Диапазон площади	42.1 - 47 м ²
Планировка	2 комнаты
Состояние ремонта	Требуется ремонт

Диапазон цен в объявлениях



Примеры аналогичных объектов с учётом ремонта

Адрес квартиры	Стоимость 1 м ² руб.	Стоимость объекта, руб.	Срок экспозиции, дней
Екатеринбург, проезд Теплоходный, 11	101 176	4 300 000	4
Екатеринбург, Автомагистральная ул., 11	104 651	4 500 000	22
Екатеринбург, улица Бебеля, 166	97 872	4 600 000	33
Екатеринбург, ул. Автомагистральная, 21	102 138	4 300 000	105
Екатеринбург, ул. Софьи Перовской, 117	97 106	4 195 000	118

ФАКТИЧЕСКИЕ СДЕЛКИ ПО КВАРТИРАМ - АНАЛОГАМ

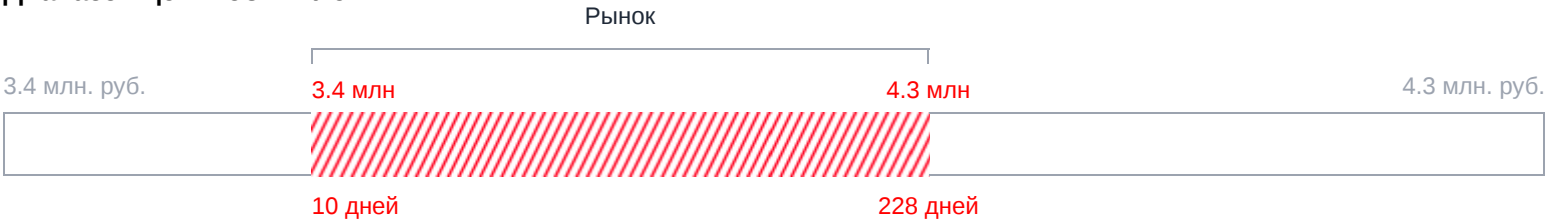
Количество сделок по аналогичному объектам 12 шт.
Период сделок 10.2025-05.2026

Источники данных



Расположение	± 1 км от локации дома
Тип дома	Эконом до 2000 года
Год постройки	1977–1979
Диапазон площади	38 - 47.3 м²
Планировка	2 комнаты

Диапазон цен в объявлениях



По данным реальных сделок, квартиры продаются в среднем на 5–12 % дешевле, чем заявлено в объявлениях

Примеры аналогичных объектов

Адрес квартиры	Стоимость 1 м² руб.	Стоимость объекта, руб.	Срок экспозиции, дней
Екатеринбург, улица Софьи Перовской, 115	99 068	4 250 000	10
Екатеринбург, Автомагистральная улица, 19	90 000	3 420 000	14
Екатеринбург, улица Бебеля, 136	89 429	4 230 000	64
Екатеринбург, Ольховская улица, 25/1	93 023	4 000 000	91
Екатеринбург, улица Пехотинцев, 17	98 791	4 169 000	228

ФОРМИРОВАНИЕ ВЫКУПНОЙ СТОИМОСТИ

Структура стоимости сделки

	Продажа через Брусника.Обмен	Самостоятельная продажа, руб.
Торг потенциальных покупателей при стоимости квартиры в объявлении 3 650 000 руб.	Не применимо	от 182 500 – 547 500 от 5–15%
Услуги риэлтора при продаже квартиры с минимальным торгом за 3 467 500 руб.	бесплатно	69 350 - 104 025 от 2–3%
Аренда после сделки однокомнатной квартиры на 3 месяца	бесплатно	90 000 - 150 000
Юридическое сопровождение Проверка документов и подготовка договоров	бесплатно	от 19 250
Расходы на рекламу Ежемесячное базовой продвижение объекта на Циан, Авито, Я.Недвижимости	бесплатно	от 4 000 - 36 000 за 3 месяца
Общие финансовые потери		от 365 100 - 856 775



Издержки при обмене сопоставимы с личными расходами собственника, которые возникают при самостоятельной продаже квартиры

Преимущества



Экономия времени

Берём на себя показы, переговоры и поиск покупателей



Юридическая безопасность

Проверяем документы, исключаем риски, сопровождаем на всех этапах



Фиксированная стоимость новостройки

Сохраняем цену выбранной планировки в Бруснике



Гарантия цены

Снимаем угрозу колебаний рынка и удерживаем договорную стоимость