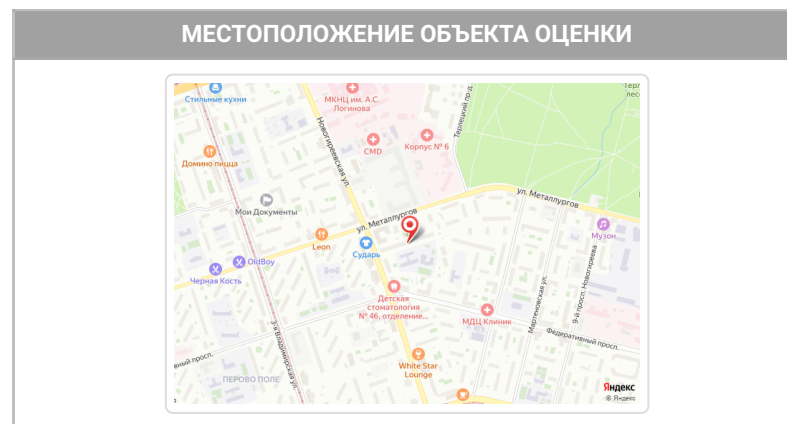




Отчёт о стоимости имущества № [240122-587107](#) от 22.01.2024 г.

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | |
|---|---|
| Тип объекта | квартира на вторичном рынке |
| Адрес | Москва, Перово, ул. Новогиреевская, д. 13, кв. 156 |
| Кадастровый № | 77:03:0006016: |
| Здание | панель • 1966 г. • износ 34% (по данным ГИС ЖКХ) |
| Аварийность дома | Включён в программу реновации |
| Этаж, этажность | этаж: 5 • макс. этажность: 5 |
| Комнат | 3 |
| Площадь | общая 58,7 м ² |
| Состояние | требует косметического ремонта |
| Права | Собственность № .2005 г. |
| Обременения | не зарегистрировано • Справочная информация из Росреестра по состоянию на 20.12.2023 г. |
| ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ | |
| • Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023674-1 от 02.07.2021 г. | |



| РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ | |
|--|--|
| Заказчик | |
| Дата, на которую определялась стоимость | 22.01.2024 г. |
| Рыночная стоимость * | 12 319 000 Р 209 864 Р/м ² |
| Анализ устойчивости рынка | Средний рыночный срок реализации объекта не превысит 365 календарных дней. |
| Категория качества | II |
| Уровень ликвидности залога | Высокий |
| * Рыночная стоимость получена автоматически методом сравнения продаж на основании доступных рыночных данных. | |




/ Виноградов А.Н. /

Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

| № | Дата | Комн. | Общая площадь, м ² | Состояние | Этаж | Здание | Цена, ₽ | Цена, ₽/ м ² | Скоррект. цена, ₽/м ² | Корр. на торг, % | Корр. на место, % | Корр. на тип, % | Корр. на этаж, % | Корр. на площадь, % | Корр. на балкон, % | Доп. кор-ка, % | Корр. на состояние, ₽/м ² | |
|---|---|-------|-------------------------------|---|---------------------|--|------------|-------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------|--------|
| 1 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/234331825 | | | Адрес: Москва, Зеленый пр. просп., 49 | | Продаётся уютная квартира, распашонка (окна на две стороны), дом стоит в тихом дворе, развитая инфраструктура, один собственник, в ДКП полная стоимость, дом идёт под реновацию, реальному покупателю торг. Свободная продажа. В квартире НИКТО не зарегистрирован. | 15 000 000 | 250 000 | 227 850 | -7 | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 15.01.24 | 3 | 60 | 2/5 | панельный • 1964 г. | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295174077 | | | Адрес: Москва, Новогиревская ул., 23 | | Трёхкомнатная квартира, входит в программу реновации 3 этап. Расположена на 3 этаже, панельного дома, от метро Перово 10 минут пешком или 5 мин на автобусе. В пешей доступности вся нужная инфраструктура, плюс Терлецкий и Измайловский парк. Квартира, ретро, под ремонт, но все оборудование исправно, ничего не течёт, и не искрит. Можно сдавать или жить самим и ждать новое жилье). В собственности более 5 лет, первичные документы-приватизация, оказников нет. Все собственники 18+. Полная стоимость, свободная продажа. Рассмотрим опеку, ипотеку, сертификаты. | 14 000 000 | 241 380 | 226 318 | -7 | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6324 |
| | 13.01.24 | 3 | 58 | 3/5 | панельный • 1965 г. | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale_flat_1846848545 | | | Адрес: Москва, Новогиревская улица, 16к2 | | Уютная трехкомнатная квартира в тихом спальном районе рядом с Терлецким и Измайловским парками. В шаговой доступности метро Перово и Новогиреево, Развитая инфраструктура: школы, детские сады, все сетевые магазины, поликлиники и т.д.. По квартире: комнаты смежно-изолированные (распашонка), с/у раздельный, балкон. Один взрослый собственник, с 2010 года. Никто не зарегистрирован и не проживает. Свободная продажа. Оперативный показ. | 11 400 000 | 190 318 | 180 806 | -7 | 0 | -7 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6324 |
| | 31.10.23 | 2 | 59,9 | 1/5 | кирпичный • 1960 г. | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale_flat_1860681377 | | | Адрес: Москва, улица Металлургов, 44к2 | | Уютная трехкомнатная квартира в тихом спальном районе рядом с Терлецким и Измайловским парками. В шаговой доступности метро Перово и Новогиреево, Развитая инфраструктура: школы, детские сады, все сетевые магазины, поликлиники и т.д.. По квартире: комнаты смежно-изолированные (распашонка), с/у раздельный, балкон. Один взрослый собственник, с 2010 года. Никто не зарегистрирован и не проживает. Свободная продажа. Оперативный показ. | 13 900 000 | 234 798 | 213 995 | -7 | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 08.01.24 | 3 | 59,2 | 4/5 | блочный • 1966 г. | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/294621122 | | | Адрес: Москва, ул. Металлургов, 44К1 | | Вашему вниманию предлагается квартира в тихом зелёном районе города Москвы. Квартира без ремонта. В шаговой доступности вся социальная инфраструктура города. Комнаты раздельные. Два собственника. Один несовершеннолетний. Более 5 лет в собственности. Альтернатива подобрана. | 11 000 000 | 192 983 | 169 897 | -7 | 0 | -7 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6324 |
| | 20.01.24 | 2 | 57 | 4/5 | кирпичный • 1959 г. | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale_flat_1697690196 | | | Адрес: Москва, Новогиревская улица, 18/31 | | Предлагается просторная двухкомнатная квартира со свежим дизайнерским ремонтом. Общая площадь квартиры 78.1 кв. м, кухня-гостиная 26.2 кв. м, две изолированные комнаты. Высота потолков 3 м. Окна выходят на юго-восток. В квартире сделан капитальный ремонт с полной заменой коммуникаций и отделки, установлен бойлер - круглый год есть горячая вода. Сразу у входа расположен гостевой санузел с лапомойкой для домашних питомцев. Так же в квартире есть просторный санузел с душевой кабиной и ванной для удобства жильцов. На кухне установлена встроенная техника Bosch, уже входит в стоимость. Для хранения вещей предусмотрена отдельная гардеробная комната. В гостиной установлен кондиционер, спальни оборудованы бризерами, которые обеспечивают постоянное проветривание помещения и очищают воздух. В ремонте квартиры были использованы качественные европейские материалы. В отделке была использована Английская краска Farrow & ball и Little greene, в прихожей и маленьком с/у испанская плитка Equipe, в большом с/у и для фартука на кухне - итальянская плитка Italon. Сантехника Hansgrohe и Grohe, вкл/выкл/розетки Jung, бойлер на 80 литров Stiebel Eltron, межкомнатные и входная двери Union, светильники закуплены в салоне Центрсвет. В большом с/у установлена тумба из влагостойкого МДФ, покрытого тиковым шпоном. Подоконники и часть столешницы на кухне выполнены из цельноламельного дальневосточного ясеня, ламинат Wineo высокого класса износостойкости (23/32), кухонная столешница из искусственного камня HI-MACS; на кухне смеситель и мойка (из искусственного камня) Blanco, ванна Kaldewei, трапы в душевых Viega. В прихожей и санузлах теплые полы, гребенки итальянские. Дом располагается в жилом районе с развитой инфраструктурой, есть все объекты, необходимые для комфортной жизни - магазины, аптеки, рестораны, медицинские лаборатории, салоны красоты, несколько торговых центров у метро Новогиреево. Вблизи от дома много школ и детских садов (без очередей, быстрое зачисление), спортивная школа Непту... | 23 000 000 | 294 495 | 254 897 | -7 | 0 | -7 | 0 | 4,05 | 0 | 0 | 0 | -10127 |
| | 13.01.24 | 2 | 78,1 | 5/5 | кирпичный • 1956 г. | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale | | | Адрес: Москва, улица Мет | | Арт. 55755837 Продается 3-х комнатная квартира на 5 этаже 5-этажного дома, общей площадью 55 кв.м.! До метро Перово 10 мин. пешком! Расселение по реновации 3 стадии с 2029 по 2032 гг. Развитая инфраструктура: магазины, рестораны, МФЦ, сад, школа, в пешей доступности Терлецкий и Измайловский | | | | | | | | | | | | |

| № | Дата | Комн. | Общая площадь, м² | Состояние | Этаж | Здание | Цена, ₺ | Цена, ₺/ м² | Скоррект. цена, ₺/м² | Корр. на торг, % | Корр. на место, % | Корр. на тип, % | Корр. на этаж, % | Корр. на площадь, % | Корр. на балкон, % | Доп. кор-ка, % | Корр. на состояние, ₺/м² |
|----|---|-------|-------------------|---|------|---|------------|-------------|----------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------------------|
| | flat_1963912272 | | | аллургов, 28 | | лесопарки. Дом после капитального ремонта! Один собственник! Свободная продажа! Без обременений! Помощь в одобрении ипотеки! | | | | | | | | | | | |
| | 28.12.23 | 3 | 55 | | 5/5 | панельный • 1965 г. | 14 000 000 | 254 546 | 234 597 | -7 | 0 | 0 | 0 | -0,9 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/294250069 | | | Адрес: Москва, Федеративный просп., 5К1 | | ПОМОЩЬ В ПРОДАЖЕ НЕ ТРЕБУЕТСЯ !! РИЭЛТОРАМ ЗВОНИТЬ ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ. Предлагается 3х комнатная квартира в тихом зеленом районе. Сталинский дом, потолки 3 метра. Две квартиры на этаже, приличные соседи. Большие комнаты 20-20-15. Полы- ламинат в комнатах, коридор, кухня, санузел- керамогранит, в кухне с подогревом. Пластиковые 3х камерные окна. Двери-массив дерева. Капитальный ремонт 2019 год с заменой стояков водоснабжения, отопления. Трехфазовый счетчик электроэнергии. Развитая инфраструктура. Школы, детские сады, поликлиники, магазины. До метро 12-15 минут пешком. Много маршрутов наземного транспорта. Два взрослых собственника. Дкп 2013 год. Возможна ипотека. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку, Свободная Продажа, торг при осмотре. | | | | | | | | | | | |
| | 24.11.23 | 3 | 76 | | 1/5 | кирпичный • 1959 г. | 18 000 000 | 236 843 | 225 083 | -7 | 0 | -7 | 6 | 3,66 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/292191354 | | | Адрес: Москва, Новогиревская ул., 12К1 | | АГЕНТОВ С ЦЕЛЬЮ СОТРУДНИЧЕСТВА ПРОСЬБА НЕ БЕСПОКОИТЬ! Вашему вниманию представлена большая, светлая квартира от собственника, в спальном районе Перово, в шаговой доступности два парка: Терлецкий и Измайловский. Выполнен капитальный ремонт дома в 2014 году. В квартире имеются 2 кладовки и предбанник на лестничной клетке. Потолки 2.80, пластиковые окна, тихие соседи. | | | | | | | | | | | |
| | 04.12.23 | 2 | 60,9 | | 3/5 | кирпичный • 1957 г. | 14 000 000 | 229 886 | 194 852 | -7 | 0 | -7 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/292554725 | | | Адрес: Москва, ул. Металлургов, 52 | | Продается уютная, теплая 3-х комнатная квартира в 15 мин. пешком до м. Новогиреево и м. Перово после капитального ремонта. Качественные отделочные материалы: ламинат, двери, плитка, новое сантехническое оборудование, смесители, установлены пластиковые окна. Новая электрика и радиаторы отопления, балкон. На кухне выложен "фартук" из плитки. Теплый кирпичный дом 1960 года постройки, чистый подъезд, без запахов. Зеленый двор, оборудованный местами отдыха. Дом находится рядом с Терлецким парком. 1 взрослый собственник. Прямая продажа. Квартира юридически свободна, оперативный показ. | | | | | | | | | | | |
| | 24.12.23 | 3 | 53,3 | | 5/5 | кирпичный • 1960 г. | 12 500 000 | 234 522 | 200 140 | -7 | 0 | -7 | 0 | -1,33 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/297114783 | | | Адрес: Москва, Новогиревская ул., 18/31 | | Я собственник, продаю уютную просторную квартиру в сталинском доме с высокими-3 метровыми потолками и в одном из старейших районов города. Развитая инфраструктура, два парка-через дорогу, магазины, школы с языковым уклоном, дворец пионеров и вся социальная сфера - все в шаговой доступности. В квартире делался ремонт для себя из качественных материалов. Установлена качественная сантехника. В квартире остается встроенная кухня, укомплектованная бытовой техникой (встроенные шкафы в спальне и прихожей тоже можем оставить) Альтернатива подобрана | | | | | | | | | | | |
| | 11.01.24 | 2 | 55 | | 4/5 | кирпичный • 1956 г. | 16 500 000 | 300 000 | 241 865 | -7 | 0 | -7 | -2 | -0,9 | 0 | 0 | -10127 |
| 12 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/293617718 | | | Адрес: Москва, ул. Металлургов, 48К5 | | За объект уже внесли аванс ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ ! Дом включён в программу реновации (3 стадия). Продается уютная, теплая, чистая квартира. Планировка: две изолированные спальни, проходная гостиная, с/у отдельный, балкон остеклен, окна выходят в чистый зелёный двор. Вся инфраструктура в шаговой доступности: магазины, школы, поликлиника, Терлецкий лесопарк и т.д. 1 взрослый собственник, договор исполненной ренты. | | | | | | | | | | | |
| | 29.10.23 | 3 | 55 | | 2/5 | панельный • 1966 г. | 12 800 000 | 232 728 | 210 199 | -7 | 0 | 0 | -2 | -0,9 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/293529027 | | | Адрес: Москва, ул. Металлургов, 48К2 | | Арт. 52904111 Добрый день. Продается 3-х комнатная квартира (распашонка) в тихом месте в пешей доступности от м. Новогиреево Описание и фотографии соответствуют действительности ПРЕИМУЩЕСТВА КВАРТИРЫ: -можете реализовать любые задумки и сделать идеальную квартиру для себя -просторная квартира с функциональной планировкой -светлые и теплые комнаты -в квартире установлены новые радиаторы системы отопления, новый трехтарифный счетчик учета электроэнергии и новые счетчики учета водоснабжения -стены выравнены и оштукатурены под отделку, потолки побелены ПРЕИМУЩЕСТВА ДОМА: -прекрасное место для постоянного проживания и отдыха -много мест для парковки -станция Новогиреево в 15 минутах пешком -рядом есть все необходимые объекты инфраструктуры : детские сады, школа, сетевые магазины, фитнес клуб, природно-исторический Терлецкий лесопарк - идеальное место для прогулок на свежем воздухе в черте города -в 2020 году проведен капитальный ремонт дома. ПРО ДОКУМЕНТЫ: -1 собственник -свободная продажа - без обременений -квартира подходит под ипотеку БЕСПЛАТНО ПРОКОНСУЛЬТИРУЕМ по сделке. Звоните! Предоставляем услуги по одобрению и потеки. | | | | | | | | | | | |
| | 03.12.23 | 3 | 59,1 | | 4/5 | панельный • 1966 г. | 12 200 000 | 206 430 | 194 464 | -7 | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 | 0 | 6324 |
| 14 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1686243093 | | | Адрес: Москва, улица Металлургов, 48к2 | | Номер лота: вт-0404252. Распашонка! Продам 3-х комнатную квартиру в отличном состоянии! Комнаты изолированные, санузел отдельный, вместительная гардеробная, окна во двор. Чистый подъезд, домофон. Зеленый район с развитой инфраструктурой. Дом находится в шаговой доступности от метро. Один взрослый собственник. Полная стоимость в договоре! Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. | | | | | | | | | | | |

| № | Дата | Комн. | Общая площадь, м² | Состояние | Этаж | Здание | Цена, ₽ | Цена, ₽/ м² | Скоррект. цена, ₽/м² | Корр. на торг, % | Корр. на место, % | Корр. на тип, % | Корр. на этаж, % | Корр. на площадь, % | Корр. на балкон, % | Доп. кор-ка, % | Корр. на состояние, ₽/м² | |
|---------------------------------|---|-------|-------------------|--|------|---|---------------------|-------------|----------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------------------|--------|
| | 27.11.23 | 3 | 59,1 | | 2/5 | панельный • 1966 г. | 14 200 000 | 240 271 | 218 983 | -7 | 0 | 0 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 15 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/292605577 | | | Адрес: Москва, ул. Металлургов, 46К1 | | Id 370812. СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА, УСПЕЙТЕ КУПИТЬ. Просторная, трёхкомнатная квартира в двух минутах ходьбы от Терлецкого парка. Перепланировок нет. Комфортное жилое пространство с балконом . Большие окна, распахонка. Очень зелено, воздух прекрасный. Санузел отдельный. Квартира тёплая зимой и нежаркая летом. Развитая инфраструктура. Метро Перово и Новогиреево в пешей доступности. Удобнейшая транспортная развязка. Один собственник. Прописанных нет. быстрый выход на сделку. | | | | | | | | | | | | |
| | 20.12.23 | 3 | 70,9 | | 5/5 | | кирпичный • 1960 г. | 13 500 000 | 190 410 | 169 066 | -7 | 0 | -7 | 0 | 2,66 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295740188 | | | Адрес: Москва, Новогиреевская ул., 17 | | Продается 3- комнатная квартира в теплом кирпичном доме. Хорошее состояние, высокие потолки, два балкона. Тихий зелёный район, рядом парк, школы, магазины. Свободная продажа, один взрослый собственник. Оперативный показ. | | | | | | | | | | | | |
| | 04.01.24 | 3 | 76 | | 3/5 | | кирпичный • 1957 г. | 19 000 000 | 250 000 | 209 529 | -7 | 0 | -7 | -2 | 3,66 | 0 | 0 | -10127 |
| 17 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/294513054 | | | Адрес: Москва, ул. Металлургов, 52 | | Продается просторная и светлая двухкомнатная квартира типа "распашенка". Она расположена всего в 15 минутах ходьбы от станции метро Новогиреево, что обеспечивает отличную транспортную доступность. Рядом с квартирой находится развитая инфраструктура, включающая детские сады, школы, поликлиники. Это делает жизнь в этом районе удобной и комфортной для семей с детьми. Район также является зеленым и окружен Терлецким парком, что позволяет наслаждаться природой и активным отдыхом прямо вблизи дома. Прекрасные прогулочные зоны и возможности для отдыха обеспечат качественное времяпровождение для всей семьи. Если вам необходима дополнительная информация о квартире, пожалуйста, уточните, и я с радостью помогу вам. Мы рады предложить нашим клиентам помощь в получении положительного ипотечного решения в ведущих банках с пониженной процентной ставкой. Мы имеем партнерские отношения с несколькими банками, которые предлагают выгодные условия для ипотечного кредитования. Наша команда поможет Вам с подбором наиболее подходящей ипотечной программы и составлением пакета документов для банка. Мы также сможем предоставить консультацию по всем вопросам, связанным с ипотечным кредитованием, чтобы вы смогли принять осознанное решение. Мы стремимся обеспечить высокий уровень сервиса и индивидуальный подход к каждому клиенту, чтобы сделать процесс получения ипотечного кредита максимально комфортным и удобным. Если вы заинтересованы в получении положительного ипотечного решения с пониженной процентной ставкой, пожалуйста, свяжитесь с нами для дальнейшей консультации и содействия. | | | | | | | | | | | | |
| | 07.01.24 | 2 | 55,1 | | 3/5 | | кирпичный • 1960 г. | 13 450 000 | 244 102 | 205 081 | -7 | 0 | -7 | -2 | -0,88 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale_flat_2051338270 | | | Адрес: Москва, Новогиреевская улица, 9 | | Продается трёхкомнатная квартира. Общая площадь 75,5м.кв., комнаты:(19,7; 19 3; 13,8) кухня 9м.кв. Все комнаты изолированные. Санузел отдельный. Два балкона выходят на обе стороны. В собственности более 15 лет. Тёплый, кирпичный дом. Чистый подъезд. В доме производился капитальный ремонт с заменой стояков отопления в 2021г. Экологически чистый район с развитой инфраструктурой. В пяти минутах ходьбы находится Терлецкий лесопарк с местами отдыха и развлечений, четыре пруда, пляж. Агентам с предложением помощи с продажей прошу не беспокоить. | | | | | | | | | | | | |
| | 16.01.24 | 3 | 75,5 | | 5/5 | | кирпичный • 1958 г. | 14 500 000 | 192 053 | 178 344 | -7 | 0 | -7 | 0 | 3,56 | 0 | 0 | 6324 |
| Средняя стоимость, ₽/м²: | | | | | | | | | 209 864 | | | | | | | | | |