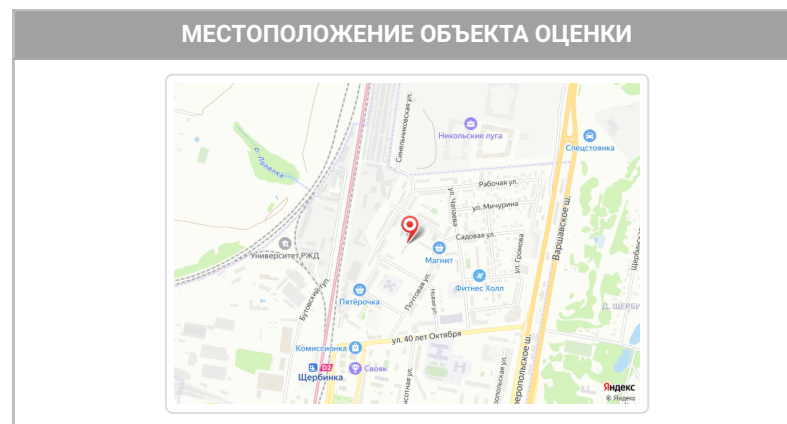




Отчёт о стоимости имущества № [240116-580276](#) от 16.01.2024 г.

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | |
|--|---|
| Тип объекта | квартира на вторичном рынке |
| Адрес | г.Москва, г.Щербинка, ул.Люблинская, д.4, |
| Кадастровый № | 77:13:0020222: |
| Здание | панель • 1978 г. • износ 46% (расчётный износ на основе срока службы без учёта капитального ремонта МКД) |
| Аварийность дома | сведения отсутствуют |
| Этаж, этажность | этаж: 3 • макс. этажность: 5 |
| Комнат | 2 |
| Площадь | общая 44,8 м ² |
| Состояние | требует косметического ремонта |
| Права | г. |
| Обременения | Ипотека с 24.11.2023 г. • Справочная информация из Росреестра по состоянию на 24.12.2023 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 | |
|--|--|
| Дата, на которую определялась стоимость | 16.01.2024 г. |
| Рыночная стоимость * | 8 046 000 ₺ 179 604 ₺/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://domclick.ru/card/sale/flat_1931487653 | | | Адрес: Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 6/1 | | В 5 минутах пешком от м. Щербинка (МЦД) продаётся 3-комнатная квартира общей площадью – 51,4 кв. м. Жилая площадь - 35 кв. м. (Комнаты: 16 кв.м. с балконом 1 кв.м., 11 кв.м. - смежная с большой комнатой; изолированная - 8 кв.м.), кухня - 6 кв. м., коридор - 6 кв. м., отдельный санузел. Квартира требует косметического ремонта, остается вся мебель и техника. Подъезд чистый, в доме проведен капитальный ремонт. Развитая инфраструктура. В шаговой доступности школа, детский сад, торговые центры, продуктовые магазины, аптеки, банки, МФЦ, стадион, спортивные и детские площадки. Свободная продажа. Два взрослых собственника. Собственность более 10 лет. Без обременений. Полная стоимость в договоре. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку. Сниженная ипотечная ставка для клиентов от банков-партнеров. Обмен вашей квартиры. Звоните. | 9 500 000 | 184 825 | 157 758 | -7 | 0 | -7 | 0 | 1,93 | 0 | 0 | 0 | -5182 | |
| | 10.01.24 | 3 | 51,4 | | | | | | | | | | | | | | | | кирпичный • 1971 г. |
| 2 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_2016405683 | | | Адрес: Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 6/1 | | Продаётся уютная и теплая 2-х двухкомнатная квартира на территории Новой Москвы, в городе Щербинке. Общая площадь 42 кв м, комнаты смежные 12, 3 и 14,3кв.м., кухня 6,3кв.м.В 2023 году был произведен косметический ремонт из качественных отделочных материалов. В квартире установлены евроокна. Входная дверь- металлическая. Дом расположен в центральной части города! Все в шаговой доступности: МЦД -2(проезд по карте ""), автобусная о, так ова, магазины, торговые центры, две общеобразовательные школы, детские садики . В 6 км. от дома расположено уникальное историческое место- Объект культурного наследия- усадьба "Остафьево". Один взрослый собственник, история квартиры безупречная и прозрачная, свободная продажа. Звоните уважаемые коллеги и покупатели. Показ по договоренности. | 8 800 000 | 209 524 | 179 604 | -7 | 0 | -7 | 0 | -0,89 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 25.12.23 | 2 | 42 | | | | | | | | | | | | | | | | кирпичный • 1971 г. |
| 3 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/286624789 | | | Адрес: Москва, Щербинка, ул. Почтовая, 15 | | Продается трехкомнатная квартира в городе Москва в г. Щербинка на улице Почтовая. Квартира расположена на 3-м этаже 5-ти этажного дома. В квартире установлены пластиковые стеклопакеты, с/у отдельный, балкон застеклен. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой, рядом школы, детский сад, поликлиника, детская и спортивная площадки, магазины. До МЦД станции Щербинка 7 минут пешком. Удобный выезд на Варшавское шоссе. В собственности более 5 лет. Один взрослый собственник. Подходит под ипотеку и материнский капитал. | 9 600 000 | 160 805 | 155 635 | -7 | 0 | 0 | 0 | 4,07 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 24.10.23 | 3 | 59,7 | | | | | | | | | | | | | | | | панельный • 1974 г. |
| 4 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1872903440 | | | Адрес: Москва, Щербинка, Почтовая улица, 15 | | | 7 200 000 | 196 722 | 187 765 | -7 | 0 | 0 | 2 | -2,77 | 0 | 0 | 0 | 6324 | |
| | 06.11.23 | 2 | 36,6 | | | | | | | | | | | | | | | | блочный • 1974 г. |
| 5 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/289684845 | | | Адрес: Москва, Щербинка, ул. Чапаева, 8 | | Код объекта: 742960. О КВАРТИРЕ / СОБСТВЕННИКЕ. - 2-х комнатная квартира площадью 42,3 кв.м. 1 этаж 5 этажного дома. - Площадь комнат : 1 - 14,2 кв. м. 2 - 14,6 кв.м. - Кухня 7 кв.м. - Санузел отдельный. - Комнаты изолированные. - Без обременений и перепланировок. - Свободная продажа. - Два взрослых собственника. - Быстрый выход на сделку. ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО: В пешей доступности магазины: Магнит, Пятерочка, Дикси, МясновЪ, Светофор, КБ, Ермолино. Фитнес Холл с бассейном, Салон красоты "Фантазия", Аптека "Северная Звезда", На автобусе 3 остановки до ТЦ Бутово Молл. 2 остановки до строительного гипермаркета Castorama. Ветеринарная клиника "Зооцентр". ГБУЗ Щербинская городская больница Департамента здравоохранения города Москвы, Детская городская поликлиника 118, филиал 3, Детский сад, ясли центр развития ребёнка "Чечивенок" ГБОУ школа 2117. Образовательная площадка для дошкольных групп 4 Рябинушка ГБОУ школа 2117. Образовательная площадка для дошкольных групп 3. ПРОГУЛКИ НА СВЕЖЕМ ВОЗДУХЕ: Парк Дрожжино, Брусилковский парк, Парк культуры и отдыха Барыши, ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ: 12 минут пешком до МЦД-2 "Щербинка" 15-20 минут на Автомобиле до МКАД. 25-30 минут на общественном транспорте до станции метро Аннино. | 8 160 000 | 189 768 | 190 603 | -7 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 12.12.23 | 2 | 43 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1948571175 | | | Адрес: Москва, Щербинка, Почтовая улица, 15 | | Арт. 55178436 Предлагается к продаже 2-к квартира в панельном доме (дом теплый). Просторная и большая комната оборудована новым кондиционером, изолированная уютная спальня, уютная и функциональная кухня оборудованная современной бытовой техникой (кухонная мебель от фабрики стильные кухни - на гарантии), везде установлены пластиковые окна, радиаторы отопления заменены на современные. В квартире центральное горячее водоснабжение (не газовая колонка). Большой балкон имеет остекление из стеклопакетов. Чистый и аккуратный подъезд, хорошие и не шумные соседи. Благоустроенный двор, во дворе детская площадка, предусмотрены парковочные места (всегда можно припарковаться). В пешей доступности все необходимое для повседневной жизни - новая школа 2022г.п., детский сад, различные сетевые магазины. Один взрослый собственник. Комплект техники за доплату в 100 0 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| № | 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 |
|--|---|-------|-------------------------------|--|------|---|-----------|-------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------|
| | | | | | | 00руб останется покупателю при продаже : Кондиционер; Духовой шкаф встраиваемый; Посудомоечная машина; Измельчитель пищевых отходов встроенный в мойку; Газовая варочная панель; Вытяжка электрическая. В доме произведен капитальный ремонт - перечень работ прилагается (фото). Отличная транспортная доступность до Москвы на личном и общественном транспорте, 7 минут пешком до МЦД-2 Щербинка. Для приобретения данной квартиры в ипотеку оформите заявку в нашем офисе. Банки партнеры Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Альфа банк. Покупая квартиру с компанией Семь Высоток, вы получаете: безопасность сделки, максимально выгодную ставку по ипотечному кредитованию, а также гарантийный сертификат юридической чистоты объекта недвижимости сроком на 3 года. Все наши сделки застрахованы. | | | | | | | | | | | |
| | 22.12.23 | 2 | 36,6 | | 4/5 | панельный • 1974 г. | 8 200 000 | 224 044 | 202 589 | -7 | 0 | 0 | 0 | -2,77 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/296123703 | | | Адрес: Москва, Щербинка, ул. Люблинская, 5 | | Актуальная цена до 22 декабря. Продаю двухкомнатную квартиру в пешей доступности до МЦД Щербинка. Квартира со смежными комнатами. Под ремонт. Дом без лифта. Ипотеку не рассматриваем. Номер объекта: #1/536956/19778 | | | | | | | | | | | |
| | 05.01.24 | 2 | 37 | | 3/5 | панельный • 1976 г. | 6 400 000 | 172 973 | 162 974 | -7 | 0 | 0 | 0 | -2,62 | 0 | 0 | 6324 |
| Средняя стоимость, ₺/м²: | | | | | | | | | 179 604 | | | | | | | | |