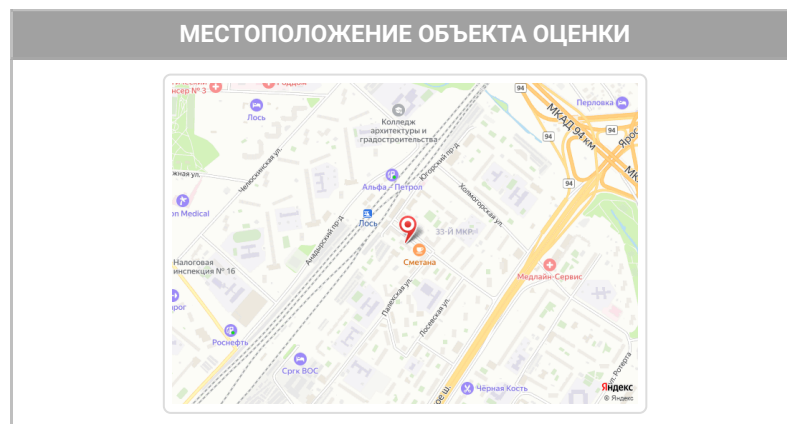




Отчёт о стоимости имущества № [240215-631552](#) от 15.02.2024 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	квартира на вторичном рынке
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ярославский, улица Егора Абакумова, Дом 11,
Кадастровый №	77:02:0013004
Здание	кирпич • 1957 г. • износ 56% (расчётный износ на основе срока службы без учёта капитального ремонта МКД)
Аварийность дома	сведения отсутствуют
Этаж, этажность	этаж: 1 • макс. этажность: 4
Комнат	3
Площадь	общая 71,1 м ²
Состояние	косметический
Права	Собственность №77:02:0013004
Обременения	не зарегистрировано • Справочная информация из Росреестра по состоянию на 25.12.2023 г.
Комментарий эксперта: В графе "доп. корректировка" отражена корректировка на наличие мебели. В графе "местоположение" применена поправка на реновацию, т. к дом, в котором находится объект оценки, подлежит расселению по реновации.	
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	15.02.2024 г.
Рыночная стоимость	13 334 000 ₽ 187 536 ₽/м ²
Анализ устойчивости рынка	Средний рыночный срок реализации объекта не превысит 365 календарных дней.
Категория Качества	II
Уровень ликвидности залого	Высокий

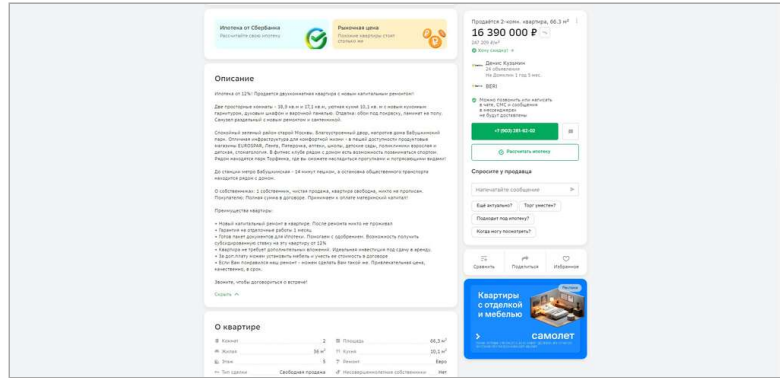



/ Виноградов А.Н. /

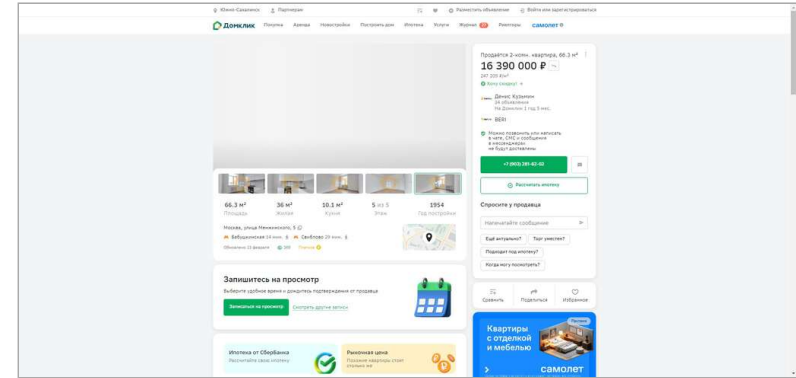
Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

№	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_1948043547			Адрес: Москва, улица Менжинского, 5		Ипотека от 12%! Продается двухкомнатная квартира с новым капитальным ремонтом! Две просторные комнаты - 18,9 кв.м и 17,1 кв.м, уютная кухня 10,1 кв.м с новым кухонным гарнитуром, духовым шкафом и варочной панелью. Отделка: обои под покраску, ламинат на полу. Санузел отдельный с новым ремонтом и сантехникой. Спокойный зеленый район старой Москвы. Благоустроенный двор, напротив дома Бабушкинский парк. Отличная инфраструктура для комфортной жизни - в пешей доступности продуктовые магазины EUROSPAR, Лента, Пятерочка, аптеки, школы, детские сады, поликлиники взрослая и детская, стоматология. В фитнес клубе рядом с домом есть возможность позаниматься спортом. Рядом находятся парк Торфянка, где вы сможете наслаждаться прогулками и потрясающими видами! До станции метро Бабушкинская - 14 минут пешком, а остановка общественного транспорта находится рядом с домом. О собственниках: 1 собственник, чистая продажа, квартира свободна, никто не прописан. Покупателю: Полная сумма в договоре. Принимаем к оплате материнский капитал! Преимущества квартиры: + Новый капитальный ремонт в квартире. После ремонта никто не проживал + Гарантия на отделочные работы 1 месяц + Готов пакет документов для Ипотеки. Помогаем с одобрением. Возможность получить субсидированную ставку на эту квартиру от 12% + Квартира не требует дополнительных вложений. Идеальная инвестиция под сдачу в аренду. + За доп.плату можем установить мебель и учесть ее стоимость в договоре + Если Вам понравился наш ремонт - можем сделать Вам такой же. Привлекательная цена, качественно, в срок. Звоните, чтобы договориться о встрече!	16 390 000	247 210	215 440	-7	13,3	0	-4	-0,51	-8	-5	-2000
	13.02.24	2	66,3	эконом	5/5												
2	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295686013/			Адрес: Москва, СВАО, р-н Ярославский, ул. Егора Абакумова, 9		Продается трёхкомнатная квартира. Две комнаты изолированные, одна проходная. Санузел отдельный, просторная ванная комната, имеется балкон с видом во двор. Потолки 3 метра! Три взрослых собственника. НИКТО НЕ ПРОПИСАН. СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА! ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ в договоре! Под ипотеку подходит. В 7 минутах ходьбы жд платформа Лось, до ст. метро Комсомольская на электричке 30 минут и Вы в центре! Две автобусные станции, от которых можно комфортно доехать до метро Медведково, Бабушкинская, Свиблово, Бибирево, ВДНХ. На Ярославском шоссе есть выделенная автобусная полоса! В 15ти минутах ходьбы парк Лосиный остров! Торг возможен!	13 300 000	214 171	166 933	-7	0	0	-8	-0,98	-8	0	0
	08.02.24	3	62,1	косметический	3/4												
3	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295698764/			Адрес: Москва, СВАО, р-н Ярославский, ул. Егора Абакумова, 11		Не беру трубку, звонит огромное количество агентов. Если вы хотите посмотреть квартиру - напишите сообщение. Дорогие риелторы, у нас уже есть риэлтор. Прошу вас перестать звонить постоянно. ТОРГА НЕТ!!! Квартира под реновацию, требует ремонта.	17 000 000	217 949	180 235	-7	0	0	-4	0,68	-8	0	0
	13.02.24	3	78	косметический	4/4												
Средняя стоимость, ₽/м²:									187 536								

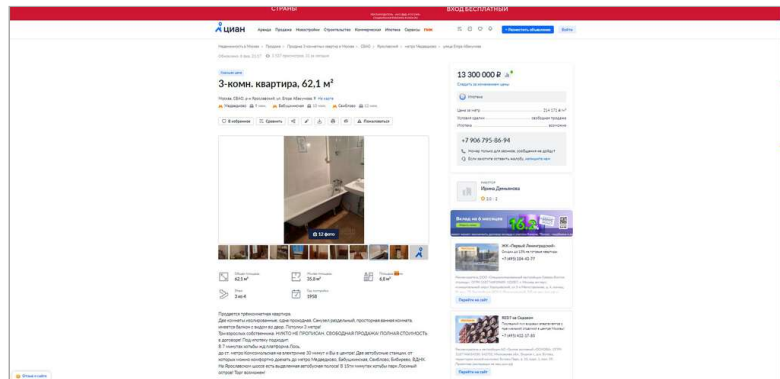
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



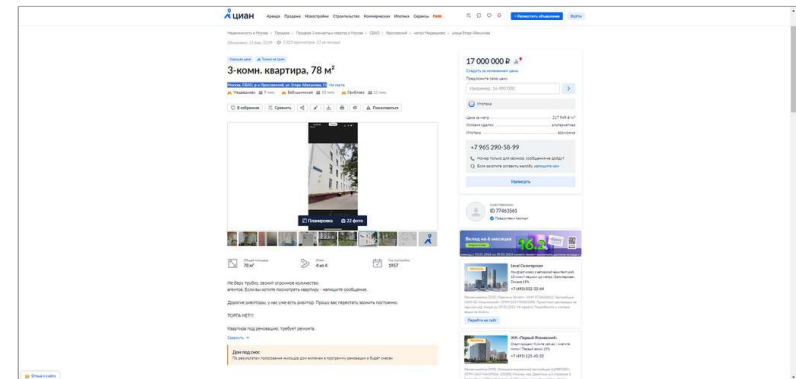
[1] https://domclick.ru/card/sale_flat_1948043547



[1] https://domclick.ru/card/sale_flat_1948043547



[2] <https://www.cian.ru/sale/flat/295686013/>



[3] <https://www.cian.ru/sale/flat/295698764/>