



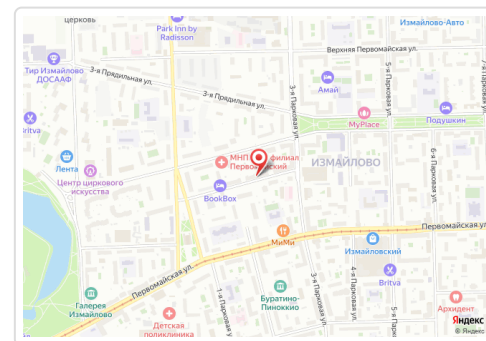
Отчёт о стоимости имущества № [240123-588562](#) от 23.01.2024 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	квартира на вторичном рынке
Адрес	г. Москва, ул. 1-я Прядильная, д. 9, л
Кадастровый №	77:03:0005004:
Здание	кирпич • 1956 г. • износ 57% (расчётный износ на основе срока службы без учёта капитального ремонта МКД)
Аварийность дома	сведения отсутствуют
Этаж, этажность	этаж: 5 • макс. этажность: 5
Комнат	4
Площадь	общая 83,3 м ²
Состояние	требует косметического ремонта

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.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Заказчик	
Дата, на которую определялась стоимость	23.01.2024 г.
Рыночная стоимость *	19 065 000 ₽ 228 867 ₽/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/297054057			Адрес: Москва, Первомайская ул., 28/24		Продается 3-х комнатная квартира в сталинском доме 1955 года постройки. Дом пятиэтажный, на первом этаже расположен магазин. В доме есть наружный лифт, а также газовая колонка. Квартира под ремонт. Удобная планировка комнат, большая кухня и прихожая. Вместительные ванная и туалет. В квартире 3 балкона. Дом расположен в зелёном и красивом районе Москвы - Измайлово, 7 минут пешком от метро Измайловская. В пешей доступности Измайловский парк, развитая инфраструктура (школы, д/сад, магазины и т.д.). Хороший вид из окон. В доме проведен капитальный ремонт, с заменой всех коммуникаций, чистый подъезд. Во дворе всегда есть парковочные места. Полная стоимость в ДКП, 1 собственник, продажа свободная.														
	18.01.24	3	86,3	4/5	сталинский • 1955 г.														23 700 000	274 624
2	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295685390			Адрес: Москва, Никитинская ул., 2		Интересное предложение! Рядом с метро -10 мин. пешком! Квартира в историческом районе Измайлово, в одном из самых озелененных города Москвы. Район-парк, с красивыми бульварами и скверами, что создает особую привлекательность. Прекрасная локация. Тихое спокойное место. Жилой массив плотно окружен зеленой зоной. Благоприятная экология, развитая инфраструктура и отличная транспортная доступность, позволяющая быстро добраться до центра Москвы - уверенно сохраняет популярность у покупателей на рынке жилья. Тёплый кирпичный дом построен от Министерства финансов. Индивидуальный проект. Высокие потолки. Реальная высота 2,75 м. Хороший уровень шумоизоляции. Функциональная планировка квартиры. Комнаты 17,3 кв. м, 11,9 кв. м и 11,8 кв. м ориентированы на две стороны. Три окна выходят во двор и одно окно выходит на тихую, спокойную улицу. Большой балкон на всю ширину комнаты 17,3 кв. м - выходит во двор, на полу уложена керамическая плитка. Во всей квартире установлены новые высококачественные радиаторы отопления фирмы GROHE, производство Германия. Кондиционер. Многофункциональная плита GEFEST с функцией автоматического отключения газа. На полу паркет в отличном состоянии. Проектом предусмотрены 2 вместительных встроенных шкафа шириной 1,1 м, глубиной 0,65 м, высотой 2,75 м - каждый. Раздельный санузел. На полу уложена новая кварцвиниловая плитка премиум класса с высокой водостойкостью и прочностью. Выполнен капитальный ремонт дома в части нового отопления, канализации, водоснабжения. Ремонт фасада здания. Удачное расположение дома: нет шумных дорог. В округе красивые бульвары и парки. Всё обустроено для комфортного проживания. Московский район с отличной, сложившейся инфраструктурой: образовательные и медицинские учреждения, культурно-досуговые центры, сетевые магазины Пятёрочка, Лента, Перекрёсток, ВкусВилл. Торговые центры, вся сфера услуг - всё рядом, всё удобно. Шикарный зеленый район в окружении природных лесных массивов: национальный парк Лосиный остров, Измайловский...														
	20.01.24	3	59	2/6	кирпичный • 1959 г.															
3	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1916854459			Адрес: Москва, Никитинская улица, 2		Код объекта: 753029. Выгодное предложение! Продается комфортабельная, просторная квартира в сталинском доме индивидуального проекта. Квартира общей площадью 80 кв.м. расположена на комфортном 2 этаже. Комнаты просторные, светлые с 3-метровыми потолками. Евроремонт в квартире выполнен с использованием качественных материалов. Кухня укомплектованная дорогостоящей кухней. Дом расположен очень удобно для семей с детьми. Рядом дом остановки общественного транспорта, сетевые магазины, школа, детский сад. В шаговой доступности Сиреневый сад, Измайловский Парк Культуры и Отдыха. Во дворе расположена детская площадка. Дружелюбные соседи. Документы проверены юристом и готовы к покупке. Возможно приобретение в ипотеку или в обмен. Свободная продажа, полная сумма в договоре.														
	13.11.23	1	33,5	4/5	кирпичный • 1959 г.															9 750 000
4	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/294368336			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 33		Код объекта: 753029. Выгодное предложение! Продается комфортабельная, просторная квартира в сталинском доме индивидуального проекта. Квартира общей площадью 80 кв.м. расположена на комфортном 2 этаже. Комнаты просторные, светлые с 3-метровыми потолками. Евроремонт в квартире выполнен с использованием качественных материалов. Кухня укомплектованная дорогостоящей кухней. Дом расположен очень удобно для семей с детьми. Рядом дом остановки общественного транспорта, сетевые магазины, школа, детский сад. В шаговой доступности Сиреневый сад, Измайловский Парк Культуры и Отдыха. Во дворе расположена детская площадка. Дружелюбные соседи. Документы проверены юристом и готовы к покупке. Возможно приобретение в ипотеку или в обмен. Свободная продажа, полная сумма в договоре.														
	06.12.23	3	80	2/5	кирпичный • 1956 г.															19 000 000
5	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295148934			Адрес: Москва, Верхняя Первомайская ул., 2/32		Просторная квартира со свежим ремонтом в сталинском кирпичном доме с высокими потолками 3 м. Большая кухня, балкон, комнаты смежные 14 и 18м, пластиковые окна. В 2020 г была замена газового оборудования. Квартира очень солнечная, окна во двор, на южную сторону. Тихий зеленый двор, детские и спортивные площадки во дворе. Всегда есть места для парковки. Рядом Измайловский парк. Развитая инфра-ра Измайлово, все в пешей доступности. 1 взрослый собственник. Документы более 5 лет, полная стоимость. Лёгкая альтернатива.														
	18.01.24	2	58	5/5	сталинский • 1958 г.															14 900 000
6	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1920213147			Адрес: Москва, Измайловская площадь, 9к1		Продается 3-комнатная квартира общей площадью 93,1 кв. м. (без учета балкона). Три взрослых собственника. Несовершеннолетних лиц нет, в собственности ости более 10 лет. Обременений нет. Полная стоимость в ДКП. Перепланировки не было. Подходит для ИПОТЕКИ! Комнаты очень светлые и изолированы: 24 кв. м, 21,3 кв. м и 18,5 кв. м. Из комнаты 21,3 кв. м. имеется выход на большой балкон. Высота потолков – 3 м. Санузел раздельный. Март 2023 г. – пол														

№	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		
						ностью выполнена качественная разводка новых труб горячего и холодного водоснабжения всей квартиры. Установлены водосчетчики (холодная/горячая вода) и поверены в 2023 году! теперь только в 27 и 29 годах следующие. Обеспечен свободный доступ к разводке через сантехнические люки. Большая кухня — 9,4 кв. м. Работают: интернет, городской телефон, радиоточка, домофон с открытием подъездной двери из квартиры. Подъезд аккуратный! ДОМ Жилой 5-этажный дом, построенный по индивидуальному проекту. В 2017 г. был проведен капитальный ремонт дома, дом не признан аварийным и не попадает под реновацию. Отличное состояние фасада, внутренних перекрытий и стен. Окна в продаваемой квартире выходят на обе стороны дома, во двор!! Тихий район! Теплая квартира! Хорошо освещенный двор и вход в подъезд (даже в темное время суток — уютно и комфортно!). Дополнительно имеется пандус в подъезд. РАЙОН Измайлово (ВАО г. Москвы). Один из самых экологически чистых районов Москвы, в шаговой доступности лесопарк Измайлово (15 мин. пешком), зеленый остров с Музеем-заповедником Измайлово и Серебряно-Виноградным прудом (7 мин. пешком). ИНФРАСТРУКТУРА Во дворе: 2 детские площадки и 1 спортивная площадка. Ближайшее метро в шаговой доступности (880 м, 12 мин. пешком) — м. Измайловская, недалеко расположен и современный, открытый в 2021 г., Восточный ж/д вокзал Черкизово 3 км (36 мин. пешком). Есть в шаговой доступности и остановки наземного транспорта на расстоянии 260 м (3 мин. пешком) и от нее ходят: трамвай 11 (до м. ВДНХ), трамвай 12 (до м. Авиамоторная), электробус т2...													
	11.01.24	3	93,1		4/5	кирпичный • 1954 г.	23 400 000	251 343	227 466	-7	0	0	-2	1,56	0	0	-5182		
7	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1996051893			Адрес: Москва, 4-я Парковая улица, 25		О ДОМЕ: кирпичный дом 1960 года постройки, серия I-511, мусоропровод О КВАРТИРЕ: светлая квартира с удобной планировкой, санузел совмещённый, балкон ИНФРАСТРУКТУРА: удобная локация, рядом ТЦ «Парагон», сетевые магазины и пункты выдачи, школы и сады, остановки общественного транспорта, всё для длительного и комфортного проживания ДОКУМЕНТЫ: договор купли-продажи 2014 года, 1 взрослый собственник, свободная продажа													
	15.01.24	3	54		3/5	кирпичный • 1960 г.	12 500 000	231 482	203 475	-7	0	0	-2	-5,85	0	0	4844		
8	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_2045916396			Адрес: Москва, Измайловский бульвар, 11/31		Продается просторная, светлая 2-комнатная квартира в окружении Измайловского лесопарка и национального парка Лосиный остров, в пешей доступности от м. Первомайская, 11 мин. пешком, Измайловский бульвар, д. 11/31, 2/5С, 49,1/29,5/7,2, СУР, комнаты изолированы (15,2-14,3), кладовая, полы паркет, высокие потолки 3 м. Квартира очень теплая, просторные входные группы и лестничные марши, требует ремонта. Просторный двор с парковкой, дружелюбные соседи, рядом вся необходимая инфраструктура, отвечающая запросам современного человека, кафе, рестораны, различные магазины, медицинские центры, фитнес-центр с бассейном, салоны красоты, барбершопы, детские площадки, д/сады и школы, и все это в районе полностью окруженном зеленью, где хочется дышать полной грудью. Альтернатива подобрана. Стоимость обсуждается.													
	16.01.24	2	49,1		2/5	кирпичный • 1955 г.	14 450 000	294 298	249 233	-7	0	0	-2	-7,08	0	0	0		
9	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1732562489			Адрес: Москва, Измайловская площадь, 13А		Чистая тёплая 2-комнатная квартира в тихом зелёном районе Москвы. Заезжай и живи! Две станции метро рядом, в пешей доступности. Квартира приятная, светлая, без запахов. Новые пластиковые окна, натуральный качественный паркет, новые потолки и освещение. Квартира меблирована, можно сразу заехать и жить. Либо сдавать в аренду. Большая комната (с балконом) смежная. Кирпичный дом утеплён после капитального ремонта. Коммуникации заменены. Уникальное расположение - тихий двор и своя парковка. Окна выходят на двор без машин, на зелёный скверик. В квартире тихо даже с открытыми окнами. Очень приятное место. Рядом в нескольких минутах ходьбы - места отдыха и прогулок на свежем воздухе. Измайловский остров, утопает в зелени и окружён обширным водоемом. Здесь можно слушать щебет птиц, любоваться природой и памятниками истории. Либо выпить ароматное кофе в кафе тут же. . Удобная транспортная доступность. Развитая инфраструктура: магазины Перекрёсток, Лента, Дикси, Пятёрочка, Магнит Косметик удобно располагаются в соседних домах. А также аптеки, МФЦ, Мои документы. Поликлиники, школы и детские сады. Кафе, рестораны, бытовые услуги, салоны красоты, банки. Торговые центры и пассаж близости. . Квартира в собственности более 5 лет, два собственника. . Помогу с подбором и одобрением ипотеки с лучшей процентной ставкой. Юридическое сопровождение сделки при выборе этой квартиры. . Эту квартиру нужно видеть! Звоните													
	20.01.24	2	44		5/5	кирпичный • 1964 г.	10 987 000	249 705	212 510	-7	0	0	0	-8,49	0	0	0		
10	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1976193076			Адрес: Москва, 3-я Парковая улица, 30		Продается 3х комнатная квартира с качественным ремонтом, с заменой электропроводки, труб, сантехники. Дом сталинский с ж/б перекрытиями, высокими потолками, толстыми стенами, что создает прекрасную шумоизоляцию. Функциональная планировка квартиры- 3 светлые комнаты с индивидуальным выходом на балкон, просторная прихожая, кухня квадратной планировки, со встроенным кухонным гарнитуром и бытовой техникой, отдельный санузел в плитке. Ухоженный чистый подъезд и придомовая территория. Развитая инфраструктура, есть все необходимое для комфортного проживания. Свободная продажа. Ипотека приветствуется.													
	17.01.24	3	74,5		5/5	кирпичный • 1957 г.	20 000 000	268 457	235 693	-7	0	0	0	-1,54	0	0	-10127		
11	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/292305259			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 26/2		ВАО, район Измайлово, Сталинка с высокими потолками 3м. Кирпичный дом, широкие окна, в доме проведен капремонт. Общая площадь 68,3 м2, кухня 8 м2, три комнаты, линейная планировка, балкон (застеклен), санузел отдельный, гардеробная комната. Окна на Запад. Свободная продажа, без залогов и обременений. В пешей доступности великолепная инфраструктура ВАО: медицинские учреждения, детские сады, школы города, аптеки, магазины, салоны красоты, торговые центры, зеленый бульвар, большой лесопарк и красивая усадьба Измайлово. До метро Первомайская пешком 13 минут. Удобный выезд													

№	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
						д на Щелковское шоссе и Северо-Восточную хорду. Свободная продажа, без залогов и обременений, один собственник, полная стоимость в договоре, физически и юридически свободна. Ипотека приветствуется. Собран пакет документов для быстрого выхода на сделку. Наша команда поддержит покупателя на каждом этапе сделки, при необходимости окажем содействие в одобрении ипотеки. Звоните, будем рады сотрудничеству!											
	29.10.23	3	68,3		4/5	кирпичный • 1956 г.	17 000 000	248 902	227 003	-7	0	0	-2	-2,72	0	0	6324
12	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295073269			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 26/2		Отличный вариант двухкомнатной квартиры на первом этаже для проживания, колоссальный плюс в том, что не нужно подниматься пешком. Этаж высокий, на окнах решетки! Рядом с квартирой есть колясочная, можно использовать как кладовку, запирается на ключ, Смотрите видео - фото не отражает все плюсов квартиры. Достойный ремонт, делался под себя. Квартира продается со всей мебелью и техникой, не требует вложений. Физически и юридически свободна. Один собственник, быстрый выход на сделку!											
	09.01.24	2	55		1/5		кирпичный • 1956 г.	16 000 000	290 910	260 564	-7	0	0	6	-5,61	0	0
13	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295069638			Адрес: Москва, 2-я Парковая ул., 11		Продается уютная, светлая, просторная квартира в кирпичном сталинском доме. Комнаты изолированные 17,4-16,1-17,6 м, потолки 3 м. Квартира в хорошем состоянии. Дом в шаговой доступности от метро. Развитая инфраструктура: школы, детские сады, сетевые магазины, поликлиника, Измайловский парк. Один собственник, свободная продажа, полная стоимость в договоре, ипотека возможна. Аванс до 29.12.2023.											
	25.12.23	3	78,8		4/5		кирпичный • 1952 г.	23 300 000	295 686	267 413	-7	0	0	-2	-0,77	0	0
14	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale_flat_2045680678			Адрес: Москва, 1-я Прядильная улица, 9		Продается двухкомнатная квартира, в кирпичном доме! Один собственник - быстрый выход на сделку											
	10.01.24	2	59		5/5		кирпичный • 1956 г.	11 000 000	186 441	165 275	-7	0	0	0	-4,68	0	0
15	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/297042883			Адрес: Москва, Измайловская пл., 1		Замечательное место для проживания в экологически благополучном районе! Рядом Измайловский парк, до метро 6-7 мин. пешком. Теплый, кирпичный дом. Окна в тихий, зеленый двор. Комнаты смежные, можно изолировать. Останутся вся мебель и бытовая техника, (холодильник, посудомоечная и стиральная машина). СВОБОДНАЯ продажа, в собственности с 2009 года.											
	19.01.24	2	43,5		2/5		кирпичный • 1964 г.	11 800 000	271 265	225 895	-7	0	0	-2	-8,63	0	0
16	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/293979488			Адрес: Москва, Первомайская ул., 25/26		Продается замечательная 3х комнатная квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, д. 25/26. Квартира находится на 2 этаже 4х этажного кирпичного дома 1951 г.п. Общая площадь квартиры составляет 74,5 кв.м, жилые комнаты 18+17+9, кухня 9 кв.м, два с/у совмещенный и раздельный в плитке, балкона нет. Комнаты изолированные, окна пвх выходят во двор, высокие двухуровневые потолки. Квартира в хорошем состоянии, не требует капитальных вложений. Остается встроенный кухонный гарнитур со встроенной техникой, остальная мебель по договоренности. Отличное месторасположение дома: во дворе тихо, спокойно, зелено. Рядом с домом несколько сетевых магазинов, почта, аптеки, общеобразовательная школа, детский сад, поликлиника, салоны красоты и многое другое, что необходимо для комфортного проживания. Удобная транспортная доступность: до м. Измайловская 8 мин. пешком, до м. Первомайская 15 мин. пешком, автобусная остановка 2 мин. пешком. Квартиру можно купить с использованием средств материнского капитала и ипотечного кредита. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке квартиры, осуществляем юридическое сопровождение сделки. Просмотр по предварительной договоренности. Просмотр по предварительной договоренности. Звоните!											
	20.11.23	3	75		2/4		кирпичный • 1951 г.	21 500 000	286 667	278 078	-7	0	0	-2	-1,45	8	0
17	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/286648861			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 26/2		Продается квартира в кирпичном доме! О квартире: Высота потолков 3,10-3,15 метра, окна пластиковые, балкон застеклен, теплый пол, вид из окна во двор на детскую площадку, железная дверь, в квартире остается вся мебель и техника: встроенная кухня, посудомоечная машина, холодильник, ЖК телевизор, кондиционер, водонагреватель, диваны, шкаф для одежды, столы, стулья. Подъезд чистый, проживают интеллигентные люди. Дом относится к комфорт классу. В 2022 был сделан капитальный ремонт дома Место расположение: Самая удобная транспортная развязка, автобусная остановка 1 минута пешком, 5 минут до трамвайной остановки, 7 минут пешком до метро или за 2 минуты можно до ехать на автобусе. Напротив, дома Торговый Центр, МФЦ, пункт скорой медицинской помощи, поликлиника в шаговой доступности, МГМУ им. Сеченова, музыкальная школа, НИИ, гимназия, детский садик, много различных частных медицинских клиник, огромный лесопарк Измайловский. Документы: Квартира приобреталась по договору купли продажи, (не было приобретения за мат. капитал, не выделялись доли, не досталась по наследству) Продажа Свободная! В собственности более 5 лет, собственник 1 взрослый человек. Оперативный показ! Помогу, оформить ипотеку под самый низкий%											
	07.12.23	2	56,7		5/5		кирпичный • 1956 г.	15 500 000	273 369	240 988	-7	0	0	0	-5,21	0	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	
18	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295423635			Адрес: Москва, Измайловский бул., 3		Продается просторная двухкомнатная квартира на 1-м этаже сталинского кирпичного дома 1956 года постройки. В квартире был произведен полный демонтаж. Далее был выполнен основательный, дорогой, качественный черновой ремонт. Ремонт включал в себя: - Заливка стяжки. Был сформирован армированный "пирог" с максимальной степенью шумо- и гидроизоляции, а также защитой от разных насекомых (несмотря на то, что подвал в доме "обитаемый"). В местах возведения стен выполнено дополнительное усиление; - Возведение новых стеновых газобетонных блоков с дальнейшим выравниванием геометрии помещений и оштукатуриванием; - Полная шумоизоляция потолка, ригелей и смежных с соседями стен; - Замена труб отопления с установкой чугунных радиаторов фирмы Koppeг; - Замена стояка канализации с применением дополнительной шумоизоляции, монтаж коллекторного узла и инсталляции фирмы ТЕСЕ (Германия), монтаж трасс водоснабжения и канализации. Отличное предложение для человека, желающего воплотить в жизнь свои дизайнерские фантазии. Все дорогие, грязные и трудозатратные работы уже выполнены на высочайшем уровне. Квартира в собственности 3,5 года. Дом располагается в зеленом и тихом районе Москвы - Измайлово. Рядом есть все для комфортной и счастливой жизни - бульвары, парки, детские сады, школы, магазины, торговые центры и метро.												
	23.11.23	2	60		1/5		кирпичный • 1956 г.	17 500 000	291 667	264 575	-7	0	0	6	-4,46	0	0	-10127
19	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/292297857			Адрес: Москва, Никитинская ул., 2		Продается уютная 2-ух комнатная квартира с изолированными комнатами, в добротном кирпичном доме с железобетонными перекрытиями. Внимание: этаж хоть и первый, но это высокий первый этаж, на уровне 2-ого, внизу цокольный этаж с окнами и коммерческими помещениями. Была произведена перепланировка - объединён санузел, перепланировка зарегистрирована. Квартира с космическим ремонтом, в приличном состоянии. Комнаты изолированы: первая - 17,5 кв м., вторая - 6 кв метров. Без балкона. Сейчас квартира полупустая, мебель из комнат практически полностью вывезена. Вся сумма в договоре, в собственности более 10 лет. Альтернатива												
	05.11.23	2	39,6		1/5		кирпичный • 1959 г.	11 000 000	277 778	266 699	-7	0	0	6	-9,82	8	0	0
20	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/281861374			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 39К1		ОТАПЛИВАЕМЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ГАРАЖ В ПОДАРОК!!! Удивительная и невероятно уютная квартира в прекрасном районе. Узаконенная перепланировка позволила максимально оптимизировать 80 м2. На полу ламинат, плитка и половая доска. Стены покрашены. Меняющееся, по желанию, освещение. Кондиционер. 2 САН.УЗЛА. Встроенная кухня, ПОСУДОМОЕЧНАЯ МАШИНА. Инфраструктура развита на 5+. Вокруг дома много школ, детских садов, магазинов и конечно ОГРОМНЫЙ И ПРЕКРАСНЫЙ ИЗМАЙЛОВСКИЙ ПАРК!!! Приезжайте на просмотр и оставайтесь)												
	16.01.24	3	80		5/5		кирпичный • 1958 г.	21 000 000	262 500	233 998	-7	0	0	0	0	0	0	-10127
21	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/294109803			Адрес: Москва, 1-я Парковая ул., 11		Продается меблированная, готовая к проживанию, 2-х комнатная квартира в кирпичном доме. Общая площадь 43,1 кв. м., без учёта балкона. Комнаты раздельные 16,5 и 11,1 кв. м., кухня - 5,9 кв. м. раздельный санузел. Застекленный балкон. Чистый подъезд, спокойные соседи. Тихий, зеленый район с развитой инфраструктурой. До метро Измайловская, как и до парка, 5 минут спокойным шагом. Один взрослый собственник, более 5 лет в собственности, полная стоимость в договоре. Свободная продажа.												
	27.10.23	2	43,1		4/5		кирпичный • 1964 г.	13 500 000	313 226	260 495	-7	0	0	-2	-8,75	0	0	0
22	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale-flat_1925562278			Адрес: Москва, 2-я Парковая улица, 18		Продается уникальная 3-х комнатная квартира с ремонтом в сталинском кирпичном доме. Две комнаты изолированные, одна смежно-проходная, большая кухня из натурального массива сосны, на полу паркет из двух видов дерева. Произведен капитальный ремонт фасада дома и кровли. Подъезд чистый, во дворе обустроена детская площадка, фонтан. В одном из подъездов находится дом- музей Буратино-Пинокио. Развитая инфраструктура района Измайлово, сетевые магазины, детские садики, школы, поликлиника. торговые центры, спортивные клубы, Измайловский парк, станция метро Измайловская в шаговой доступности. Один взрослый собственник, более пяти лет в собственности. Оперативный показ. звоните дорогие покупатели!												
	05.01.24	3	74,2		2/4		кирпичный • 1951 г.	22 950 000	309 300	277 386	-7	0	0	-2	-1,6	0	0	0
23	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/293484124			Адрес: Москва, 3-я Прядильная ул., 15		Продается 3-х комн.квартира в Измайлово! ЛЕГКАЯ альтернатива на 2КК! Квартира с косметическим ремонтом в кирпичном постсталинском доме, с тремя окнами во ДВОР и потрясающим ВИДОМ на район, в одном из НАИЛУЧШИХ спальных районов Москвы! Чистый просторный подъезд. Придомовая территория ухожена с детской и игровой площадками, располагает обширной стоянкой для АВТО! Стратегическое местоположение дома вблизи инфраструктуры, такая только возможна. Одно только расположение на бульваре и в окружении низкоэтажных домов подчеркивает его исключительность, а близость Национальных гигантских парков с живописными прудами: Измайловский, Лосиный остров, Сокольники значимость! Много мест для приятного отдыха, прогулок и спорта. Как историческая достопримечательность Серебряно Виноградный пруд с монастырем Покрова Богородицы в Измайлово. Это поистине один из лучших районов Москвы, где проживать или иметь квартиру - одно удовольствие и гордость!												
	26.10.23	3	56		5/5		кирпичный • 1960 г.	12 300 000	219 643	183 172	-7	0	0	0	-5,37	0	0	-10127
24	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/293484124			Адрес: Москва, 3-я Прядильная ул., 15		Продается двухкомнатная квартира с дизайнерским ремонтом в отличном состоянии. Теплый кирпичный дом. Комнаты просторные: гостиная 17,1 кв.м. с выходом на застекленный балкон, спальня 10,7 кв.м. со встроенной гардеробной. Комнаты смежные. Кухня оборудована всей необходимой мебелью и техникой.												

№	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	
	94814079			льная ул., 18А		ной. Санузел отдельный. Дом расположен в тихом зеленом дворе. До метро и парка Измайлово 15 мин. пешком. Документы более 3-лет. Полная стоимость. Свободная продажа.												
	29.11.23	2	42,3		5/5	кирпичный • 1960 г.	13 200 000	312 057	253 996	-7	0	0	0	-8,99	0	0	-10127	
25	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/297262710			Адрес: Москва, Измайловский бул., 1/28		Продается просторная двухкомнатная квартира в районе Измайлово в Сталинском доме! Квартира светлая, теплая, изолированная, с хорошим ремонтом и дружелюбными соседями по площадке, все живут давно. Комнаты просторные, светлые, коридор 12 метров, санузел изолированный. Этаж 5, никто сверху не прыгает и не стучит, тишина и спокойствие, проблем с кровлей нет!!! Окна выходят на Измайловский бульвар, солнечная сторона. Измайлово очень красивый район, с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности музей-заповедник Измайлово, Измайловский лесопарк, сетевые магазины и торговые центры, а так же кафе и рестораны. Детская и взрослая поликлиники, школа и детский сад, прямо за домом! Удобная транспортная доступность. Парковка во дворе свободная, всегда есть где поставить машину. В пешей доступности 2 метро, Измайловская и Первомайская. В 2 минутах автобусная остановка. Два взрослых собственника. Продажа альтернативная, залогов и обременений нет, любые проверки!												
	15.01.24	2	54,7		5/5	кирпичный • 1957 г.	18 800 000	343 693	301 479	-7	0	0	0	-5,68	0	0	0	
26	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295527019			Адрес: Москва, Первомайская ул., 28/24		Продается просторная 2х комнатная квартира на 3-м этаже кирпичного дома с железобетонными перекрытиями, с окнами на 2-ю Парковую ул. Высота потолков - три метра. Комнаты изолированные, с/у отдельный, б/ балкона. Кухня квадратная - 7,4 м2. В ванной комнате - газовая колонка BOSCH. Удобная транспортная доступность. До метро "Измайловская" 6 минут пешком. Развитая инфраструктура. ДКП более пяти лет, в квартире прописаны два взрослых человека, один из них собственник. Альтернатива.												
	25.12.23	2	55,9		3/5	кирпичный • 1955 г.	16 800 000	300 537	259 146	-7	0	0	-2	-5,39	0	0	0	
27	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/294266989			Адрес: Москва, Верхняя Первомайская ул., 2/32		Продается отличная квартира-студия с хорошим ремонтом в сталинском доме. Потолки 3м. В квартире все продумано до мелочей, идеально для комфортного проживания или для сдачи в аренду, (встроенная кухня, электрическая варочная панель и духовка, теплый пол в с/у). Разрешение от мосгаза получено. Чистый подъезд. Рядом Измайловский парк, идеальное место для отдыха. Развитая инфраструктура, магазины, детские сады, поликлиники, школы и т.д. Свободная продажа. Более 5 лет в собственности. Оперативный показ. Разумный торг приветствуется.												
	03.01.24	1	41,5		3/5	кирпичный • 1958 г.	12 000 000	289 157	229 086	-7	0	0	-2	-9,23	0	0	-10127	
28	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/289979573			Адрес: Москва, Измайловский бул., 11/31		Номер лота: вт-0409347. Просторная квартира в сталинском доме, благоустроенный двор, чистый подъезд. Комнаты изолированы, отдельный с/узел, высокие потолки, приватизация 2008г. Простая альтернатива. Содействие в получении специальных условий и предпочтений по ипотеке.												
	19.01.24	2	61		5/5	сталинский • 1955 г.	14 800 000	242 623	222 396	-7	0	0	0	-4,24	0	0	6324	
29	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/291522654			Адрес: Москва, 4-я Парковая ул., 23		Продается 2-х/комнатная квартира 56,5 кв.м., на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома с потолками 3 м., с ЖБ перекрытиями в хорошем районе со сложившейся инфраструктурой, 7-10 мин пешком до метро Измайловская, Первомайская. Первичные документы (Приватизация 2006г.). Квартира требует капитального ремонта. 3 взрослых собственника. Распашонка, теплая, угловая, большая комната разделена перегородкой (ее можно снести и получится большая светлая комната 24 м с двумя окнами на разные стороны). В 2022 году был капитальный ремонт дома с заменой кровли. Чистый ухоженный подъезд без запахов, хорошие тихие соседи. Все окна в тихий зеленый двор. 7-10 минут до Измайловского парка, до Музея-усадьбы Измайлово, школа физ-мат. 444, через дорогу магазины Вкусвилл, Перекресток, Пятерочка, ТЦ Измайловский, Сбербанк, МФЦ и т.д.												
	14.11.23	2	56,5		5/5	кирпичный • 1950 г.	13 800 000	244 248	221 549	-7	0	0	0	-5,25	0	0	6324	
30	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295401109			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 26/2		Продается 3-х комнатная квартира в кирпичном доме индивидуального проекта. Высокие потолки - 3.00, большие окна. Комнаты: 2 смежные, 1 изолированная. Функциональная планировка с темной комнатой, огромный коридор со встроенными библиотечными шкафами. Просторная ванная комната и с/у. Установлены 2 кондиционера, балкон обшит и застеклен пластиком. Поменяны все трубы, на кухне установлен фильтр для питьевой воды. Встроенная кухня, бытовая техника, гардины в комнатах и на кухне остаются в квартире. Чистый - аккуратный подъезд, приличные, интеллигентные соседи. Рядом с домом прогулочная зона Измайловского бульвара. Прекрасный обжитой и зеленый район с хорошо развитой инфраструктурой. Рядом остановка общественного транспорта. Полная стоимость в договоре.												
	10.01.24	3	70		3/5	кирпичный • 1956 г.	17 500 000	250 000	222 404	-7	0	0	-2	-2,39	0	0	0	
31	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/292335672			Адрес: Москва, Измайловская пл., 6		Отличная трёхкомнатная квартира в добротном кирпичном доме. Высокие потолки, три изолированные комнаты, просторная кухня. В квартире нет несущих стен. Отличный потенциал для ремонта и любых перепланировок. Окна на две стороны. Прекрасная квартира для семьи. Рядом есть все необходимое												

№	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	
						для жизни: школы и детские сады, магазины, фитнес, кофе, торговые центры, измайловский лес. Хороший тихий зеленый район. Документы - приватизация двух комнат, купля-продажи третьей комнаты. Один взрослый собственник. Альтернатива на однокомнатную квартиру.												
	10.11.23	3	70,4		1/5	кирпичный • 1958 г.	15 800 000	224 432	216 134	-7	0	0	6	-2,31	0	0	0	
32	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/290603045			Адрес: Москва, Измайловский бул., 3		ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ Предлагается просторная 3-х комнатная квартира на 4-м этаже 5 этажного кирпичного Сталинского дома (высокие потолки, хорошая шумоизоляция), в экологически чистом районе Москвы. В шаговой доступности Измайловский парк, металлическая дверь. Квартира в собственности более 3 лет. Полная стоимость в договоре. В шаговой доступности от дома находятся детские сады, школы, продуктовые магазины. Салоны красоты, фитнес центр, кафе, рестораны, поликлиники, аптеки, отделения банков, торговые центры. Транспортная доступность: Пешая доступность до трех станций метро. Оперативный показ.												
	07.12.23	3	78,4		4/5		кирпичный • 1956 г.	19 250 000	245 536	228 226	-7	0	0	-2	-0,84	0	0	6324
33	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295757404			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 33		Тихий двор Хорошая квартира Ремонта нет												
	30.11.23	2	57		3/5		кирпичный • 1956 г.	12 800 000	224 562	200 470	-7	0	0	-2	-5,14	0	0	6324
34	Ссылка: https://domclick.ru/card/sale/flat_1799916443			Адрес: Москва, Измайловский бульвар, 11/31		Номер лота: вт-0409356. Квартира в "Сталинском" доме 1955 г.п. Дом - кирпич. Квартира с высокими потолками- 3м. Отличная трехкомнатная квартира с идеальными комнатами: 21,2, 21,5 и 11,7 м2. В квартире качественный хороший ремонт. Полная стоимость в договоре купли- продажи. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.												
	12.12.23	3	91,6		4/5		кирпичный • 1956 г.	22 000 000	240 175	211 680	-7	0	0	-2	1,33	0	0	-10127
35	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/291343471			Адрес: Москва, 3-я Прядильная ул., 17		Уютная двух комнатная квартира в тихом зеленом районе Москвы с развитой инфраструктурой. В квартире выполнен качественный ремонт высокий первый этаж, окна выходят во двор, комнаты изолированные 18 и 14 м2, с/у раздельный. 1 взрослый собственник. Торг.												
	11.01.24	2	56		1/5		кирпичный • 1958 г.	15 200 000	271 429	243 079	-7	0	0	6	-5,37	0	0	-10127
36	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/289013523			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 30		Номер лота: вт-0408856. ПРОДАЕТСЯ 2 КОМНАТНАЯ КВАРТИРА В СТАЛИНСКОМ ДОМЕ. Продается 2 комнатная квартира, в прекрасном, тихом и уютном для проживания районе. Удачная планировка позволяет рационально использовать пространство. Большая, светлая кухня. Доброжелательные соседи, всегда ухоженный, чистый подъезд. Окна выходят во двор. Перед домом всегда много свободных парковочных мест. Метро в пешей доступности, до станций Измайловская/Первомайская 15 минут пешком. Зеленый благоустроенный район со всей инфраструктурой: детские площадки, спортплощадки, магазины, аптеки, скверы, и т.д., школа и детские сады. Один взрослый собственник, полная стоимость в ДКП. Быстрый выход на сделку. Преференции нашей компании позволят приобрести квартиру в кратчайшие сроки, гарантированная безопасность сделки с юридической поддержкой ведущих специалистов. ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ЛЮБЫЕ ВОПРОСЫ ПО ТЕЛЕФОНУ. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.												
	20.12.23	2	57,3		1/5		сталинский • 1957 г.	14 000 000	244 329	228 648	-7	0	0	6	-5,07	0	0	0
37	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/295918352			Адрес: Москва, 4-я Парковая ул., 17		Продаётся просторная 3-х комнатная квартира в 8 мин пешком от метро и от лесопарка. Комнаты смежно-изолированные. Высокие потолки - 3 метра. Личные вещи уже вывозятся. Вся необходимая инфраструктура. Машинное место за шлагбаумом закреплено за квартирой. Сталинский кирпичный дом, НЕ под снос. Экологичный, тихий район. Один собственник более 5 лет. Полная стоимость в ДКП. Звоните												
	04.12.23	3	71,5		2/4		кирпичный • 1951 г.	17 900 000	250 350	223 377	-7	0	0	-2	-2,1	0	0	0
38	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/296218881			Адрес: Москва, 3-я Парковая ул., 33		Шикарная квартира в Сталинке под ремонт. Дизайн проект квартиры в подарок!!!												
	11.12.23	3	80		4/5		кирпичный • 1956 г.	18 000 000	225 000	211 389	-7	0	0	-2	0	0	0	6324
39	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/293243003			Адрес: Москва, 2-я Парковая ул., 13		Продается 2 комнатная квартира в МКР Измайлово - в 5 минутах ходьбы станция м. Измайлово. Состояние: светлая, теплая, косметический ремонт, установлены пластиковые окна Планировка: прихожая, с/у совмещённый, кухня, гостиная с выходом на балкон, комната, гардеробная. 1 взрослый собственник. Свободная продажа. Подходит под ипотеку! Номер объекта: #1/541560/18454												

№	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
	09.11.23	2	44,2		4/5	панельный • 1962 г.	11 300 000	255 657	230 432	-7	0	8	-2	-8,43	0	0	0
40	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/281081491			Адрес: Москва, 1-я Прядильная ул., 9		Продаю просторную 4-ю квартиру, на 3 этаже 5-го теплого кирпичного дома, в зеленом районе Москвы. Есть лифт! Общая площадь 104 кв.м, комнаты изолированные 22-21-19- 16 кв.м., кухня 10 кв.м. с/узел отдельный. Потолки 3,2м. Находится в жилом состоянии. В квартире сделан частичный ремонт: заменены окна, ремонт в ванной и с/узле. Домофон, интернет. Чистый подъезд. Зеленый двор, магазины и службы быта в шаговой доступности. Обмен на две двухкомнатные квартиры в этом же районе.											
	16.01.24	4	104		3/5	кирпичный • 1956 г.	27 300 000	262 500	246 731	-7	0	0	-2	3,13	0	0	0
Средняя стоимость, ₽/м²:									228 867								