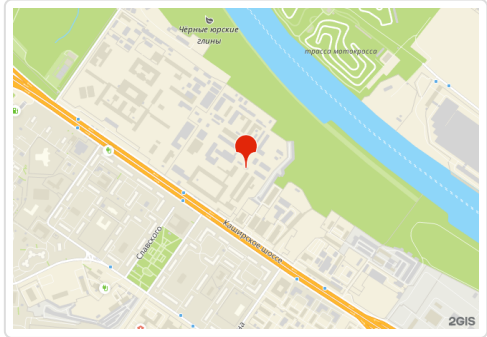





Отчёт о стоимости имущества № [240320-699408](#) от 20.03.2024 г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	квартира на вторичном рынке
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Южное, шоссе Каширское, дом 65, корпус 3,
Кадастровый №	77:05:0011008.:
Здание	панель • 2018 г. • износ 6% (расчётный износ на основе срока службы без учёта капитального ремонта МКД)
Аварийность дома	сведения отсутствуют
Этаж, этажность	этаж: 4 • этажность: 1-14
Комнат	студия
Площадь	общая 29,5 м ²
Состояние	требует косметического ремонта
Права	Собственность №77:05:0011008:3170-
Обременения	
Комментарий эксперта: В поле "доп. корректировка" применена поправка на продажу с мебелью.	
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	
Дата, на которую определялась стоимость	20.03.2024 г.
Рыночная стоимость	10 249 000 ₽ 347 432 ₽/м ²
Анализ устойчивости рынка	Средний рыночный срок реализации объекта не превысит 365 календарных дней.
Категория качества	II
Уровень ликвидности залого	Высокий

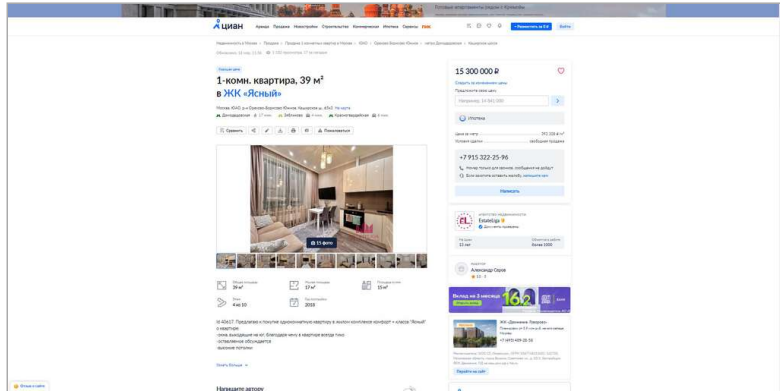



/ Виноградов А.Н. /

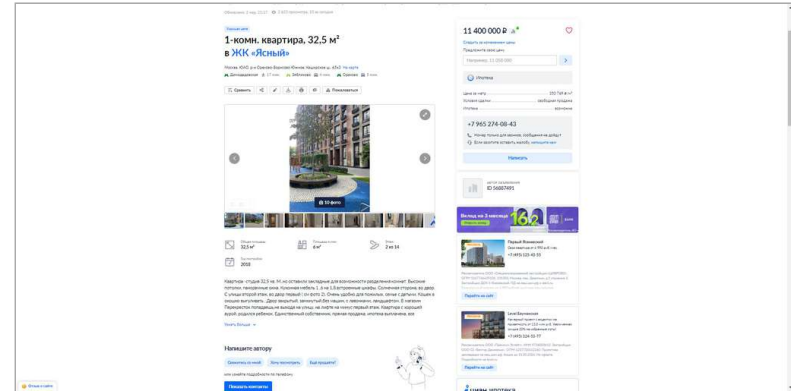
Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

№	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 площадь, %	Корр. на этаж, %	Корр. на балкон, %	Корр. на состояние, %	Доп. кор-ка, %
1	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/296771610/			Адрес: Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 65к3		Id 40617. Предлагаю к покупке однокомнатную квартиру в жилом комплексе комфорт + класса "Ясный" о квартире: -окна, выходящие на юг, благодаря чему в квартире всегда тихо -оставляемое обсуждается -высокие потолки документы: -полная сумма в ДКП -1 собственник -без обременений - основание собственности- ДДУ Про жилой комплекс: Современный жилой комплекс от одного из крупнейших застройщиков MR Group. Развитая инфраструктура. В самом жилом комплексе находятся: рестораны, салоны красоты, трц "Ясный", академическая гимназия и др. Поблизости несколько школ и детских садов, Бирюлёвский лесопарк и музей-заповедник Царицыно. Транспортная доступность- станция метро "Домодедовская", находящаяся в пешей доступности. Удобный выезд на Каширское шоссе, остановки общественного транспорта рядом с домом.	15 300 000	392 308	346 297	-7	0	0	2,06	0	0	-7	0
	18.03.24	1	39	типовой ремонт	4/10												
2	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/293783040/			Адрес: Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 65к3		Квартира -студия 32,5 кв. М.,но оставили закладные для возможности разделения комнат. Высокие потолки, панорамные окна. Кухонная мебель 1 ,6 на 1, 8.встроенные шкафы. Солнечная сторона, во двор. С улицы второй этаж, во двор первый (см фото 2). Очень удобно для пожилых, семье с детьми. Кошек в окошко выгуливать . Двор закрытый, замкнутый,без машин, с лавочками, ландшафтом. В магазин Перекресток попадаешь,не выходя на улицу, на лифте на минус первый этаж. Квартира с хорошей аурой, родился ребенок. Единственный собственник, прямая продажа, ипотека выплачена, все выписаны.	11 400 000	350 769	296 368	-7	0	0	0,71	0	0	-7	-3
	02.03.24	1	32,5	типовой ремонт	2/14												
3	Ссылка: https://www.cian.ru/sale/flat/299460801/			Адрес: Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 65к3		Арт. 61214237 Продается уютная студия в ЖК бизнес класса Ясный, в пешей доступности от метро Домодедовская. Студия расположена на 13 этаже, площадью 26 кв.м (с учетом лоджии 27 кв.м.). Сделан качественный ремонт, шумоизоляция, теплый пол. Санузел совмещенный, лоджия застеклена. Окна выходят во двор. Встроенная кухня. В жилом комплексе охраняемая территория, подземный паркинг. В пешей доступности находится парк Царицыно. Развитая инфраструктура района. Свободная продажа, 1 взрослый собственник, полная стоимость в договоре, никто не прописан. Показ по договоренности.	12 500 000	480 769	399 632	-7	0	0	-0,92	0	0	-7	-3
	18.03.24	студия	26	типовой ремонт	13/14												
Средняя стоимость, ₽/м²:									347 432								

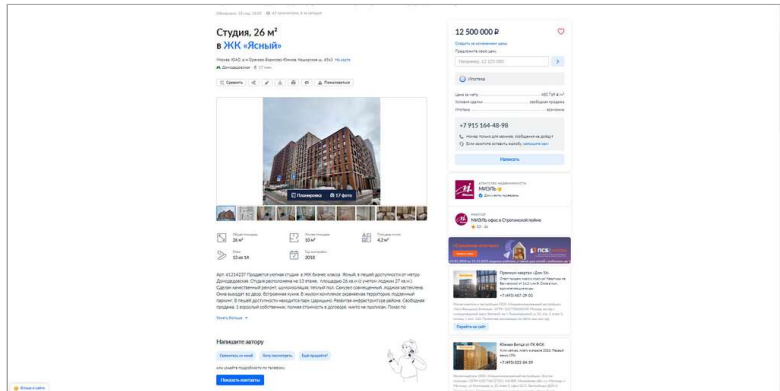
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



[1] <https://www.cian.ru/sale/flat/296771610/>



[2] <https://www.cian.ru/sale/flat/293783040/>



[3] <https://www.cian.ru/sale/flat/299460801/>