

*Специализированная консалтинговая фирма*  
**общество с ограниченной ответственностью**  
**“Экономико-правовая Экспертиза”**

# Отчет № 113/2019

**Об определении рыночной стоимости жилых квартир,  
принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»**

Дата составления отчета: 14 ноября 2019 года  
Дата оценки: 08 октября 2019 года  
Заказчик: АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Исполнитель: ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

**Москва 2019**

**Содержание:**

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>7</b>
<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>10</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	10
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	10
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	12
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	12
<b>ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>13</b>
2.1. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
2.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И УСЛОВИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	13
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	13
2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	15
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	16
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	16
2.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	18
2.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	19
2.9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
<b>ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ .....</b>	<b>21</b>
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНОВ .....	24
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	28
3.4. КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	30
3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА СТЕПЕНИ АКТИВНОСТИ РЫНКА.....	33
3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	33
3.7. ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЫХ КВАРТИР В Г. МОСКВА В АВГУСТЕ 2019 ГОДА .....	38
3.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О СДЕЛКАХ (ПРЕДЛОЖЕНИЙ) С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	40
3.9. ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЫХ КВАРТИР В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В АВГУСТЕ 2019 ГОДА .....	111
3.10. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ СОГЛАСНО ОБЗОРУ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	152
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....</b>	<b>153</b>
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ .....	153
4.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	154
4.2.1. <i>Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251 .....</i>	<i>154</i>
4.2.2. <i>Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12 .....</i>	<i>158</i>
4.2.3. <i>Квартира, расположенная по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18 .....</i>	<i>162</i>
4.2.4. <i>Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12 .....</i>	<i>165</i>
4.2.5. <i>Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9.....</i>	<i>169</i>
4.2.6. <i>Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118.....</i>	<i>173</i>
4.2.7. <i>Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 176 .....</i>	<i>176</i>
4.2.8. <i>Квартира, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65.....</i>	<i>179</i>
4.2.9. <i>Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288.....</i>	<i>183</i>
4.2.10. <i>Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19 .....</i>	<i>186</i>
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	190
<b>ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>191</b>
5.1. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ....	191
5.1.1. <i>Затратный подход. ....</i>	<i>191</i>
5.1.2. <i>Сравнительный подход .....</i>	<i>192</i>
5.1.3. <i>Доходный подход.....</i>	<i>193</i>
5.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	194
<b>ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>195</b>
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: КВАРТИРА, Г. МОСКВА, УЛ. НОВАТОРОВ, Д. 4, КОРП. 3, КВ. 251. ....	195

6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, СМОЛЕНСКАЯ НАБ., Д. 2, КВ. 12.....	202
6.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЩЕЛКОВСКИЙ Р-Н, Г. ЩЕЛКОВО, УЛ. КОМСОМОЛЬСКАЯ, Д. 22, КВ. 18.....	210
6.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ИЗМАЙЛОВСКИЙ Б-Р, Д. 10, КВ. 12.....	218
6.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ТРОИЦКАЯ, Д. 8, КВ. 9.....	224
6.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. АРХИТЕКТОРА ВЛАСОВА, Д. 18, КВ. 118.....	229
6.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОРОЛЕВ, УЛ. ГОРЬКОГО, Д. 16, КОРП. 4, КВ. 38.....	235
6.8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, МКР-Н СИЛИКАТ, Д. 12А, КВ. 65.....	241
6.9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛЮБЕРЦЫ, КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д. 24/2, КВ. 288.....	250
6.10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ КВАРТИРЫ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЛЮБЕРЦЫ, ОКТЯБРЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д. 10, КОРП. 1, КВ. 19.....	259
6.11.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	269
<b>ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ .....</b>		<b>274</b>
<b>ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>		<b>275</b>
<b>ГЛАВА 9. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>		<b>276</b>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК» составлено на основании Отчета об оценке № 113/2019 от 14 ноября 2019 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости двух жилых квартир подготовлено на основании Договора № 2019 – 5554/54 от 31 октября 2019 года.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование № 022-073-004024/19 от 09 сентября 2019 г. (срок действия с 24.09.2019 г. по 23.09.2020 г.).

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

**Объект оценки:** жилые квартиры, принадлежащие АО «ТРОЙКА – Д БАНК» в составе (далее Объект оценки):

Таблица № 1

№ п/п	Наименование объекта, адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	ID
1	Квартира, г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12	77:01:0005001:2369	91,4	27 457 000,00	6491222
2	Квартира, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251	77:06:0003013:7354	55,5	8 625 000,00	6491562
3	Квартира, г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12	77:03:0005007:1089	84,3	6 349 800,00	6491563
4	Квартира, г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9	77:01:0003044:3479	136,6	48 730 200,00	6491528
5	Квартира, г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118	77:06:0003011:2145	169,0	28 269 978,30	6491564
6	Квартира, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38	50:45:0000000:24824	62,2	3 824 640,00	6491539
7	Квартира, Московская область, Люберецкий р-н, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65	50:22:0050203:5824	74,0	5 100 000,00	6491611
8	Квартира, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288	50:22:0010109:20130	106,7	5 359 608,00	6491599
9	Квартира, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19	50:22:0010204:3593	63,0	4 590 000,00	6491507
10	Квартира по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 188	50:14:0000000:39970	64,8	2 603 400,00	6491618

**Вид определяемой стоимости:** рыночная.

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

**Дата проведения оценки:** 08 октября 2019 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.  
На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д. 10, кв. 12, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**13 582 000 рублей**

**(Тринадцать миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**57 142 000 рублей**

**(Пятьдесят семь миллионов сто сорок две тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**42 504 000 рублей**

**(Сорок два миллиона пятьсот четыре тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38, общей площадью 62,2 кв. м, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**6 487 000 рублей**

**(Шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65 общей площадью 74 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**6 890 000 рублей**

**(Шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288 общей площадью 106,7 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**9 043 000 рублей**

**(Девять миллионов сорок три тысячи) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19 общей площадью 63 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**8 618 000 рублей**

**(Восемь миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188, общей площадью 64,8 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**4 850 000 рублей**

**(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12 общей площадью 91,4 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**38 318 000 рублей**

**(Тридцать восемь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251 общей площадью 55,5 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**10 775 000 рублей**

**(Десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей.**

*Реализация жилой недвижимости по договору купли – продажи не облагается НДС на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.*

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоренова М.А.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

14 октября 2019 года

город Москва  
**Представителю конкурсного управляющего**  
**АО «ТРОЙКА – Д БАНК»**  
**г-же Баушевой Н. С.**

Согласно Договору № 2019-5554/54 от 31 октября 2019 года ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчёт рыночной стоимости двух жилых квартир.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование № 022-073-004024/19 от 09 сентября 2019 г. (срок действия с 24.09.2019 г. по 23.09.2020 г.).

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

**Объект оценки:** жилые квартиры, принадлежащие АО «ТРОЙКА – Д БАНК» в составе (далее Объект оценки):

**Таблица № 2**

№ п/п	Наименование объекта, адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	ID
1	Квартира, г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12	77:01:0005001:2369	91,4	27 457 000,00	6491222
2	Квартира, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251	77:06:0003013:7354	55,5	8 625 000,00	6491562
3	Квартира, г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12	77:03:0005007:1089	84,3	6 349 800,00	6491563
4	Квартира, г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9	77:01:0003044:3479	136,6	48 730 200,00	6491528
5	Квартира, г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118	77:06:0003011:2145	169,0	28 269 978,30	6491564
6	Квартира, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38	50:45:0000000:24824	62,2	3 824 640,00	6491539
7	Квартира, Московская область, Люберецкий р-н, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65	50:22:0050203:5824	74,0	5 100 000,00	6491611
8	Квартира, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288	50:22:0010109:20130	106,7	5 359 608,00	6491599
9	Квартира, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19	50:22:0010204:3593	63,0	4 590 000,00	6491507
10	Квартира по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188	50:14:0000000:39970	64,8	2 603 400,00	6491618

**Вид определяемой стоимости:** рыночная.

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

**Дата проведения оценки:** 08 октября 2019 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д. 10, кв. 12, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**13 582 000 рублей**

**(Тринадцать миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**57 142 000 рублей**

**(Пятьдесят семь миллионов сто сорок две тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**42 504 000 рублей**

**(Сорок два миллиона пятьсот четыре тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38, общей площадью 62,2 кв. м, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**6 487 000 рублей**

**(Шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65 общей площадью 74 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**6 890 000 рублей**

**(Шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288 общей площадью 106,7 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**9 043 000 рублей**

**(Девять миллионов сорок три тысячи) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19 общей площадью 63 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**8 618 000 рублей**

**(Восемь миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188, общей площадью 64,8 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**4 850 000 рублей**

**(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12 общей площадью 91,4 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:



---

---

**38 318 000 рублей**

**(Тридцать восемь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251 общей площадью 55,5 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**10 775 000 рублей**

**(Десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей.**

*Реализация жилой недвижимости по договору купли – продажи не облагается НДС на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.*

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоренова М.А.

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

На основании Договора № 2019 – 5554/54 от 31 октября 2019 года, ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Краткая Характеристика объекта Оценки приведена в следующей таблице:

Таблица № 3

Краткая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта, адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	ID
1	Квартира, г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12	77:01:0005001:2369	91,4	27 457 000,00	6491222
2	Квартира, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251	77:06:0003013:7354	55,5	8 625 000,00	6491562
3	Квартира, г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12	77:03:0005007:1089	84,3	6 349 800,00	6491563
4	Квартира, г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9	77:01:0003044:3479	136,6	48 730 200,00	6491528
5	Квартира, г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118	77:06:0003011:2145	169,0	28 269 978,30	6491564
6	Квартира, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38	50:45:0000000:24824	62,2	3 824 640,00	6491539
7	Квартира, Московская область, Люберецкий р-н, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65	50:22:0050203:5824	74,0	5 100 000,00	6491611
8	Квартира, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288	50:22:0010109:20130	106,7	5 359 608,00	6491599
9	Квартира, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19	50:22:0010204:3593	63,0	4 590 000,00	6491507
10	Квартира по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188	50:14:0000000:39970	64,8	2 603 400,00	6491618

Источник: информация Заказчика

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объектов оценки был использован сравнительный подход.

Обоснование отказа от использования доходного и затратного подхода, и выбор методов в рамках сравнительного подхода приведено в разделах 5.1. – 5.2. настоящего Отчета.

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д. 10, кв. 12, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**13 582 000 рублей**

**(Тринадцать миллионов пятьсот семьдесят две тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

---

---

**57 142 000 рублей****(Пятьдесят семь миллионов сто сорок две тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**42 504 000 рублей****(Сорок два миллиона пятьсот четыре тысячи рублей)**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38, общей площадью 62,2 кв. м, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**6 487 000 рублей****(Шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей)**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65 общей площадью 74 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**6 890 000 рублей****(Шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288 общей площадью 106,7 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**9 043 000 рублей****(Девять миллионов сорок три тысячи) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19 общей площадью 63 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**8 618 000 рублей****(Восемь миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188, общей площадью 64,8 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**4 850 000 рублей****(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12 общей площадью 91,4 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**38 318 000 рублей****(Тридцать восемь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251 общей площадью 55,5 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**10 775 000 рублей****(Десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей.**

**1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки**

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщик пришел к следующим выводам:

Таблица № 4

№ п/п	Наименование объекта, адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	ID	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12	77:01:0005001:2369	91,4	6491222	38 318 000
2	Квартира, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251	77:06:0003013:7354	55,5	6491562	10 775 000
3	Квартира, г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12	77:03:0005007:1089	84,3	6491563	13 582 000
4	Квартира, г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9	77:01:0003044:3479	136,6	6491528	57 142 000
5	Квартира, г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118	77:06:0003011:2145	169,0	6491564	42 504 000
6	Квартира, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38	50:45:0000000:24824	62,2	6491539	6 487 000
7	Квартира, Московская область, Люберецкий р-н, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65	50:22:0050203:5824	74,0	6491611	6 890 000
8	Квартира, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288	50:22:0010109:20130	106,7	6491599	9 043 000
9	Квартира, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19	50:22:0010204:3593	63,0	6491507	8 618 000
10	Квартира по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 188	50:14:0000000:39970	64,8	6491618	4 850 000

*Реализация жилой недвижимости по договору купли – продажи не облагается НДС на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.*

**1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

В рамках поставленной задачи оценщиком были проанализированы документы, характеризующие правовой статус и результаты хозяйственной деятельности, экономические факторы, оказывающие определяющее влияние на стоимость объекта оценки.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия права собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

## Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 08 октября 2019 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости.

### 2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"
- Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"
- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

### 2.3. Задание на оценку

Таблица № 5

Объект оценки	Жилые квартиры, принадлежащие АО «ТРОЙКА – Д БАНК» (подробный список в Таблице 1 настоящего Отчета)
Имущественные права на Объект оценки	<p>Оценивается право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. В соответствии с Гражданским кодексом право собственности имеет следующее содержание (ст.209):</p> <p>«...1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.</p> <p>2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному</p>

	управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица....»
<b>Вид стоимости</b>	<p>Оценке подлежит <b>рыночная стоимость</b>. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. От 08.06.15 г.):</p> <p>«...При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ol>
<b>Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.
<b>Дата определения стоимости</b>	08 октября 2019 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</li> <li>• Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.</li> <li>• Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</li> <li>• Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения;</li> <li>• Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> <li>• лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>• суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>• уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> </li> <li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</li> <li>• От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>• При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.</li> <li>• Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>• Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.</li> <li>• Величина стоимости, полученная в результате расчетов является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> <li>• в связи с отсутствием возможности осмотра, оценка Объектов оценки позиции №№ 3-10 проводится исходя из допущения, что объекты находятся в удовлетворительном состоянии; иные допущения на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в Отчете об оценке).</li> <li>• при отсутствии информации о количестве комнат в квартире, оценка проводится исходя из допущений, принятых в отчете.</li> <li>• оценка проводится, исходя из допущения о наличии права собственности АО «ТРОЙКА-Д БАНК» на объекты оценки.</li> </ul>
--	---

## 2.4. Последовательность проведения оценки

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

### 1. Идентификация Объекта оценки

Для идентификации Объекта оценки источником информации послужили следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 № 99/2019/292387460 (квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 № 99/2019/292387712 (квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12).
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (квартира) от 14.05.2019 № 99/2019/261324351, расположенном по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188 (электронная версия);
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 30.04.2019 г. №99/2019/259828082, расположенный по адресу: г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12.
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 30.04.2019 г. № 99/2019/259952434, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9.
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 06.09.2019 г. №99/2019/282388230, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118.
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 31.10.2019 г. №99/2019/292388117, расположенном по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 г. № 99/2019/292388605 (квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 г. № 99/2019/292388258 (квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский пр-т, д. 24/2, кв. 288).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 г. № 99/2019/292388391 (квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65).
- Справка о балансовой стоимости объектов по состоянию на дату оценки.

**2. Анализ рынка жилой недвижимости г. Москва и Московская область**

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка жилых квартир в г. Москва и Московская область. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

**3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объекта оценки**

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объекте оценки было принято решение производить оценку сравнительным подходом.

**4. Применение затратного подхода**

Отказ от применения затратного подхода приведен в Главе 5.

**5. Применение сравнительного подхода**

Применение сравнительного подхода в Главе 6, пункт 6.1 - 6.10.

**6. Применение доходного подхода**

Отказ от применения доходного подхода приведен в Главе 5.

**7. Итоговая рыночная стоимость**

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в Главе 6, пункт 6.3.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением выбранных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка недвижимости г. Москва и Московская область, для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости Объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объекта была получена на основании применения указанных выше подходов.

**2.5. Сведения о Заказчике**

Таблица № 6

## Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	Акционерное общество «ТРОЙКА-Д БАНК»
Сокращенное наименование	АО «ТРОЙКА-Д БАНК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027744007246
ИНН	7708514824
КПП	770901001
Место нахождения:	119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 19, стр.1
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Представитель конкурсного управляющего АО «ТРОЙКА-Д БАНК» Н.С. Баушева
Банковские реквизиты	р/сч 40503810145250003051 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000 В назначении платежа указывать: счет АО «ТРОЙКА-Д БАНК» в Агентстве № 76/11-0690

**2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике****2.7.1. Сведения об Исполнителе**

Таблица № 7

## Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.
ИНН	7705230550
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
Генеральный директор	Разоренова М.А.



<b>Банковские реквизиты</b>	р/с № 40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МИНБанке», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

## 2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 8

## Сведения об Оценщике

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Косилова Екатерина Викторовна</b>
<b>Трудовой договор оценщика</b>	Трудовой договор №11 от 27.01.2016 года
<b>Местонахождение оценщика:</b>	г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
<b>Почтовый адрес</b>	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
<b>Контактный телефон</b>	8 495 933 83 66
<b>Адрес электронной почты</b>	ere@ere.ru
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	14 лет
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик</b>	
<b>Наименование СРО</b>	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
<b>Место нахождения:</b>	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
<b>Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:</b>	№ 2041 от 27 января 2016 года
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 3134-16 от 27.01.2016 года
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ВСВ № 0541231 от 05 ноября 2004 года Финансовая академия при Правительстве РФ, экономист по специальности «Финансы и кредит», свидетельство №5514 Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность» (2007 г.).
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис № 022-073-003072/19 от 21.12.2018 года, выдан на срок с 26 января 2019 года по 25 января 2020 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003629-1 от 14 февраля 2018 г. «Оценка недвижимости», Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 012352-3 от 21 мая 2018 г. «Оценка бизнеса».
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

Таблица № 9

## Сведения об Оценщике

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Бурдаков Александр Владимирович</b>
<b>Трудовой договор оценщика</b>	Трудовой договор №7 от 13.02.2009 года, с ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702
<b>Место нахождения оценщика</b>	г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702
<b>Контактный телефон оценщика</b>	(495) 933-83-66
<b>Электронная почта оценщика</b>	ere@ere.ru
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке МИПК РЭА им. Плеханова: «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», ПП № 439397, рег. № 1725-2Д от 31.07.2002 г.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003627-1 от 14 февраля 2018 г. «Оценка недвижимости»
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис №022-073-003334/19 от 07 июня 2019 г. (срок действия с 01.07.2019 г. по 30.06.2020 г), размер страховой суммы 10 000 000 рублей
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	15 лет
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Свидетельство о членстве НП «СРО АРМО» № 2236-09 от 13.02.2009 г.
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик</b>	
<b>Наименование СРО</b>	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (ИНН 7717528407) www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru
<b>Место нахождения:</b>	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
<b>Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:</b>	№ 0002 от 04 июля 2007 года
<b>№ по реестру, дата включения</b>	№ 1521 от 13 февраля 2009 года

## 2.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам

конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся

экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.

8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

9. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

11. Величина стоимости, полученная в результате расчетов, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

13. В связи с отсутствием возможности осмотра, оценка Объектов оценки позиции №№ 3-10 проводится исходя из допущения, что объекты находятся в удовлетворительном состоянии; иные допущения на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в Отчете об оценке).

14. При отсутствии информации о количестве комнат в квартире, оценка проводится исходя из допущений, принятых в отчете.

15. Оценка проводится, исходя из допущения о наличии права собственности АО «ТРОЙКА-Д БАНК» на объекты оценки.

## 2.8. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

*Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)* является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.8.).

При определении *рыночной стоимости объекта* оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (в соответствии с Федеральным Законом РФ

№ 135-ФЗ ст. 3)

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.18.)

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, п.12.).

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п.15.).

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п.10.).

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

*Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (ФСО № 1, п. 5).

*Итоговая величина стоимости* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

*Подход к оценке* – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, п. 7).

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1, п. 9).

*Безрисковая ставка* – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при в его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных денежных средств.

*Ставка (коэффициент) капитализации* – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

## **2.9. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки**

*В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5):*

*«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:*

*В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;*

*Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;*

*Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.*

*Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.»*

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Оценщиком делается допущение о том, что информация, предоставленная Заказчиком, достоверная.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет.

## Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, 3)*: «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...», поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ общеэкономической ситуации в стране и регионе расположения Объекта оценки;
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
3. Анализ рынка жилых квартир в г. Москва и Московской области.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 10

### Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
Картина экономики РФ в сентябре 2019 г.	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a>
Анализ вторичного рынка жилых квартир в г. Москва в августе 2019 г.	Индикатор рынка недвижимости «IRN»	Официальный сайт: <a href="https://www.irn.ru">https://www.irn.ru</a>
Обзор рынка квартир Московской области, август 2019г.	Интернет-портал недвижимости «Русская недвижимость» Интернет-портал недвижимости «ultramodern-home» Интернет-портал недвижимости «domex»	Официальный сайт: <a href="https://www.russianrealty.ru">https://www.russianrealty.ru</a> <a href="https://ultramodern-home.ru">https://ultramodern-home.ru</a> <a href="https://www.domex.ru">https://www.domex.ru</a>
Анализ фактических данных по рынку жилой недвижимости Москвы и Московской области	Электронный портал недвижимости «ЦИАН»	Сайт портала: <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a>

### 3.1. Анализ общеэкономической ситуации в стране и регионе расположения Объекта оценки

#### Картина деловой активности, сентябрь 2019 г.<sup>1</sup>

##### Экономическая активность

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле<sup>1</sup>). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

Рисунок № 1

#### Изменение ВВП и вклад отраслей в темпы роста ВВП



<sup>1</sup> Минэкономразвития <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d06c014c-c9af-427c-8e93-92aa902ee319/190819.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d06c014c-c9af-427c-8e93-92aa902ee319>

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики.

Рисунок № 2

## Динамика обрабатывающих отраслей в январе–сентябре 2019 года



Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г). Рынок труда и доходы Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек. Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

Рисунок № 3

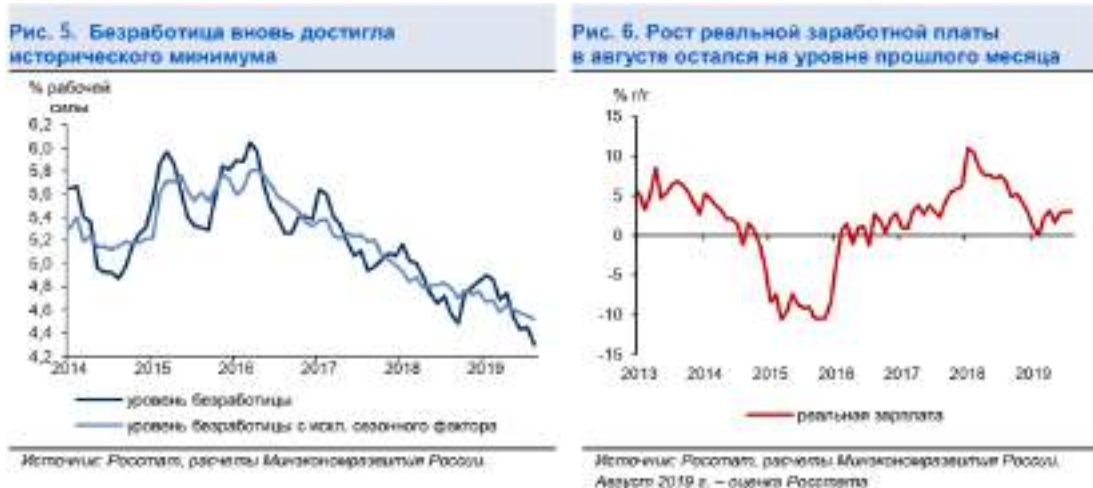




Таблица № 11

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 19	апрель 19	2 квартал 19	июнь 19	май 19	июль 19	2018	2017
<b>ВВП</b>	1,6*	1,8*	0,9	1,0*	0,3*	0,6	2,3	1,6
Сельское хозяйство	2,8	6,9	1,2	1,1	1,8	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	6,3	-1,2
Розничная торговля	0,8	1,1	1,6	1,6	1,5	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-0,7	-1,1	1,3	0,4	0,9	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,9	2,8	3,0	3,3	0,9	2,1	2,9	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	3,1	3,0	3,3	2,3	2,8	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	0,9	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
добыча металлогенной руд	3,5	1,9	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	2,6	15,5	1,4	1,8	-7,7	-3,5	-4,0	15,8
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,9	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,9	3,7	0,7	-1,9	-1,2	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,3	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	1,5	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	7,0	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,0	3,3	5,8	1,7	5,4	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,7	1,2	3,9	13,4	-0,8	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,2	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	13,7	9,8	6,7	2,9	5,3	6,9	1,4	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	2,1	1,7	1,5	2,5	1,8	-1,5	1,6	-0,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация</b>	4,1	1,6	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\* Оценка Минэкономразвития России.

### 3.2. Краткая характеристика регионов

#### Характеристика и социально – экономическое развитие г. Москва в январе - сентябре 2019

г.<sup>2</sup>

Москва - столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Оценка численности постоянного населения на 1 августа 2019 года составила 12643,4 тыс. человек и увеличилась за январь-июль 2019 на 28,1 тыс. человек.

Численность родившихся в январе-июле 2019 года составила 80 088 человек. (Справочно: январь - июль 2018 года – 75 515 человек).

Миграционный прирост в январе-июле 2019 года – 18 987 человек. (Справочно: январь-июль 2018 года миграционный прирост – 50 354 человек).

Численность рабочей силы в июне-августе 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7264,4 тыс. человек, в их числе 7170,7 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 93,8 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение августа 2019 года признано безработными 4,9 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года не изменилась). Численность трудоустроенных безработных в июле 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,9 тыс. и составила 3,2 тыс. человек.

К концу августа 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 38,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,4 тыс. человек имели статус безработного.

На конец августа 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в августе 2019 года составил 108,0 % к августу 2018 года.

Индекс промышленного производства в августе 2019 г. к июлю 2019 г. составил 112,2%.

Индекс потребительских цен в августе 2019 года составил – 99,8%. На продукты питания индекс составил – 99,2%, на непродовольственные товары - 100,1%, на услуги – 100,1%.

Индекс потребительских цен: август 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: август 2018г. к декабрю 2017 г. – 102,7%).

В июле 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально- трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 23230 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила – 16 957 рублей, для трудоспособного населения – 19 351 рублей.

<sup>2</sup> [https://mtuf.ru/files/documents/dep\\_econom\\_def/socsituation/soc\\_situation\\_01set2019.pdf](https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01set2019.pdf)



В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июля 2019 г. – 19 351 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июль 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 91 607 рублей и увеличилась по сравнению с июлем 2018 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2019 года составила 104,6% к уровню июля 2018 года.

За январь-июнь 2019 года количество убыточных организаций составило 1 630 или 28,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 352540,9 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 19081,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1454,3 млрд. рублей или 7,6% (на 1 июля 2018 года – 7,7%, на 1 июня 2019 года – 8,9%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июня 2019 года составила 25870,7 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 18,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июля 2018 года – 0,1%. на 1 июня 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 18150,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 950,5 млрд. рублей или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июля 2018 года – 5,5%. на 1 июня 2019 года – 5,4%).

На 1 сентября 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1107095 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 сентября 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2019 года, суммарная задолженность составила 252,6 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 сентября 2018 года на 11 %, по сравнению с 1 августа 2019 года задолженность уменьшилась на 16 %.

### **Характеристика и социально-экономическое развитие Московской области в январе – июле 2019 г.<sup>3</sup>**

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлка городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 599,647 тыс. чел. (на 01.01.2019).

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России

<sup>3</sup>

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C) и

[http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др.). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах

Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфоровые заводы в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках («Фарфор Вербилкок»).

**Основные показатели социально-экономического положения Московской области за январь – июль 2019 г.**

Таблица № 12

Показатель	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	Фактически выполнено за январь-июль 2019 года	В % к соответствующему периоду предыдущего года	
<b>Индекс промышленного производства</b>			
июль 2019 года в % к июню 2019 года	106,5	x	99,3
январь-июль 2019 года в % к январю-июлю 2018 года	111,4	x	102,6
<b>Оборот организаций, млн. рублей</b>	<b>7115150,2</b>	<b>118,0</b>	...
<b>Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей</b>			
добыча полезных ископаемых	7449,3	100,6	...
обрабатывающие производства	1470258,1	115,4	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	171830,2	100,6	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	44305,3	119,7	...
<b>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн</b>			
скот и птица в живом весе	180,9	103,5	101,2
молоко	390,3	103,0	101,5
яйца, млн. штук	78,1	97,1	99,2
<b>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</b>			
июль 2019 года в % к июню 2019 года	100,19	x	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июля 2019 года, человек	21987	101,1	97,5
<b>Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июля 2019 года, в процентах</b>	<b>0,5</b>	<b>x</b>	...
<b>Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за май - июль 2019 года, в процентах</b>	<b>2,8</b>	<b>x</b>	...
<b>Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров</b>	<b>5279,6</b>	<b>114,5</b>	<b>106,6</b>
<b>Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов)</b>	<b>4020,1</b>	<b>96,4</b>	...

юридических лиц, млн. пассажиро-километров			
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за июнь 2019 года, рублей</b>	<b>58317,4</b>	<b>106,0</b>	<b>107,1</b>
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	105,7	x	104,0
январь-июнь 2019 года	54173,4	107,2	107,0
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	1435815,7	104,9	101,6
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	3542630,6	111,5	...
<b>Оборот общественного питания, млн. рублей</b>	<b>72137,3</b>	<b>113,9</b>	<b>...</b>
<b>Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей</b>	<b>300147,9</b>	<b>97,0</b>	<b>98,9</b>
<b>Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей</b>	<b>227174,5</b>	<b>95,0</b>	<b>100,1</b>

Источник:

[http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

### 3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

#### Общая сегментация рынка недвижимости<sup>4</sup>

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

**По типу недвижимости** (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

**По различным регионам** (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

<sup>4</sup> С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

**По инструментам инвестирования** в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

### **Выводы**

Оцениваемые объекты - жилые квартиры относятся к сегменту рынка вторичной жилой недвижимости – квартиры в многоквартирном жилом доме.

## **3.4. Классификация жилой недвижимости**

### **Квартиры**

**Старый фонд**, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки. Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

**Массовое жилье советской постройки**, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные.

Хрущёвки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная -от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с

однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка.

Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся

основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты -изолированные. Высота потолка - 2,5 м.

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом - класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7-2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес - класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса -возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ

посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м. двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

#### **Вывод:**

Жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22 можно отнести к категории «Массовое современное жилье (постройки после 90 года) - «современное жилье эконом – класса».

Квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12, можно отнести к классу массовое жилье советской постройки (сталинки), исходя из года постройки (1952 г.), типа здания (кирпич, 5 этажей, высокие потоки), общей площади квартиры (84,3 кв.м.).

Квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9 можно отнести к жилью повышенной комфортности (современное жилье бизнес класса), исходя из года постройки (2005 г.), типа здания (монолит, 8 этажей), общей площади квартиры (136,6 кв.м.).

Квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118 можно отнести к жилью повышенной комфортности (современное жилье бизнес класса), исходя из года постройки (2003 г.), типа здания (монолит-кирпич, переменная этажность), общей площади квартиры (169 кв.м.).

Квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38, можно отнести к категории «Массовое современное жилье (постройки после 90 года) – «современное жилье эконом-класса».

Квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Люберецкий р-н, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65, можно отнести к категории «Массовое современное жилье (монолитно-кирпичный дом 2004 года постройки) – «современное жилье эконом-класса».

Квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288, можно отнести к категории «Массовое современное жилье (панельный дом 2009 года постройки) – «современное жилье эконом-класса».

Квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19, можно отнести к категории «Массовое современное жилье (кирпичный дом 2004 года постройки) – «современное жилье эконом-класса».

Квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251 можно отнести к категории «Массовое современное жилье (панельный дом 2009 года постройки) – «современное жилье эконом-класса».



---

---

Квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12, можно отнести к классу массовое жилье советской постройки (сталинки), исходя из года постройки (1940 г.), типа здания (кирпич, высокие потоки), общей площади квартиры (91,4 кв.м.).

### **3.5. Характеристика степени активности рынка**

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

#### ***Активный рынок***

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

#### ***Неактивный рынок***

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рынок жилой недвижимости в г. Москва и Московской области в соответствии с представленной выше классификацией степени активности рынка, можно отнести к активному рынку.

### **3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

#### ***Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки***

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

#### ***Условия рынка - изменение цены за период между датой сделки и оценки***

Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

**Условия рынка - скидка к цене предложения**

Реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

Анализируя рынок продажи недвижимости можно сказать, что предложение превышает спрос. Это связано с нестабильной экономической ситуацией в стране, снижением уровня доходов населения, повышением банковских кредитных ставок. Увеличилось число строительных компаний банкротов, многие международные компании ушли с российского рынка.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018, диапазон значений корректирующего коэффициента приведен в следующей таблице:

Таблица № 13

**Значение скидок усредненные по городам России на торг и границы интервалов, активный рынок**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	7,1%	6,6%	7,6%
2. Массовое жилье советской постройки	6,4%	6,0%	6,9%
3. Массовое современное жилье	5,5%	5,1%	5,9%
4. Жилье повышенной комфортности	6,4%	5,9%	6,9%

**Месторасположение**

Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на его стоимость на рынке. Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от областного центра, центра города; пешеходная/транспортная доступность; уровень развития инфраструктуры района.

**Площадь**

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018, стр. 196, таблицы 115 - 116, матрицы коэффициентов приведены в следующих таблицах:

Таблица № 14

## Величина корректировки на разницу в площадях (жилые квартиры)

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

**Этаж расположения квартиры**

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (главные недостатки: сырость, шум дорог, недостаток света и т.п.). Квартиры на последних этажах также, как правило, несколько дешевле по сравнению с другими этажами (главные недостатки: возможность протечек с крыши, облегченный доступ со стороны потенциальных злоумышленников и т.д.), исключение могут составлять только новостройки элитного или бизнес-класса.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018, стр. 203, таблица 119, матрица коэффициентов приведена в следующей таблице:

Таблица № 15

## Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

**Физическое состояние дома**

Критерием оценки физического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

Степень физического износа дома, в котором располагается квартира, влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018, стр. 217, таблица 142, матрица коэффициентов приведена в следующей таблице:

Таблица № 16

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1	1,26
	неудовл.	0,68	0,79	1

**Тип отделки и ее состояние**

Состояние и уровень отделки внутренних помещений являются одним из факторов влияющих на стоимость квартиры.

Уровень отделки характеризуется ее типом: бюджетный, современный, комфортный, элитный либо без отделки. Состояние отделки характеризуется потребностью в ремонте: ремонт не требуется, требуется капитальный ремонт, требуется косметический ремонт.

Бюджетная отделка: самый недорогой в исполнении и самый быстрый вариант отделки, предполагает поверхностное оформление помещений (шпаклевка, оклейка бюджетными обоями, установка натяжного потолка или его окраска, настил линолеума без выравнивания пола и установка плинтусов. Также устанавливаются счетчик электроэнергии, розетки, выключатели, сантехника, подвешиваются люстры и другие осветительные приборы.

Современный тип отделки: как правило, без перепланировки, устанавливаются перегородки, выполняются разводка труб для сантехники, выравнивание пола, оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций, выравнивание стен и перегородок, шпатлевание, укладка напольного покрытия, оклеивание стен обоями или их окрашивание, установка и подключение сантехнических приборов, крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Комфортный тип отделки: ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Выполняется перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- и теплоизоляция квартиры, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений.

Элитный тип отделки: подразумевает неповторимый дизайн интерьера, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018, стр. 223, таблица 147, матрица коэффициентов приведена в следующей таблице:

**Таблица № 17**

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		ремонт не требуется	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта
объект оценки	ремонт не требуется	1	1,23	1,29
	требуется косметического ремонта	0,81	1	1,05
	требуется капитального ремонта	0,77	0,96	1

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018, стр. 235, таблица 154, поправка на тип отделки приведена в следующей таблице:

**Таблица № 18****Поправка на тип отделки, руб./кв.м.**

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

### ***Наличие огороженной территории***

Благоустройство придомовой территории (земельный участок, на котором располагается многоквартирный жилой дом) – один из факторов положительно влияющий на стоимость квартиры. К благоустройству, как правило, относят озеленность и ухоженность двора, наличие детских площадок и мест для отдыха, наличие удобных внутривортовых проездов, а также огороженной территории.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018, Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018, стр. 166, таблица 73, значения корректирующих коэффициентов приведены в следующей таблице:

Таблица № 19

### **Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Массовое современное жилье, Жилье повышенной комфортности</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	1,07

**Влияние на стоимость основных ценообразующих факторов для каждого оцениваемого объекта будет учтено при расчете рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода.**



**3.7. Обзор вторичного рынка жилых квартир в г. Москва в августе 2019 года**

После двух месяцев стагнации вторичный рынок Москвы по итогам августа вышел в плюс. Ростом спроса и, соответственно, средних цен «вторичка» обязана прежде всего Центробанку, снизившему ключевую ставку два раза за полтора месяца, и макроэкономической нестабильности, от которой страдает рубль.

По данным аналитического центра [www.irm.ru](http://www.irm.ru), в августе квадратный метр на вторичном рынке недвижимости в среднем стоил около 176 200 руб., то есть на 0,5% больше, чем в июле. Долларовый индекс стоимости жилья в Москве за тот же период упал на 2,8% до \$2 694 за кв. м по причине укрепления доллара.

Как и в июне, главным драйвером рынка в августе была дорогая недвижимость - наилучшую ценовую динамику по итогам месяца показали высокобюджетные сегменты. «Трешки» прибавили 0,9%, многокомнатные квартиры - 1,1%, Центральный округ – 2%, сталинки – 0,8%. В целом индекс стоимости дорогого жилья (20% самых дорогих квартир) вырос на 1%.

Однако далеко не весь дорогой сегмент дорожает опережающими темпами. Например, Юго-Западный округ, самый престижный после ЦАО, в августе выступил на уровне рынка, а занимающий третье место по уровню цен ЗАО продемонстрировал нулевую динамику. Самый дорогой, но мозаичный тип жилья – монолит-кирпич (в последние 10 лет много таких домов было построено в спальных районах Москвы и даже за МКАД) – подешевел на 0,6%. То есть цены растут не просто на дорогое, а прежде всего на очень дорогое и эксклюзивное жилье, расположенное в историческом центре. Для периодов ослабления рубля это обычная ситуация - хозяева такой недвижимости привыкли мыслить в долларах. При этом надо отметить, что речь идет в большей степени о ценах предложения, а не реальных сделок, и, как правило, через некоторое время стоимость внезапно подорожавших лотов возвращается в рыночное русло.

Недорогое жилье, перегретое ажиотажем в предыдущие месяцы, в августе, наоборот, в большинстве своем чувствовало себя хуже рынка. Однокомнатные квартиры подорожали на символические 0,1%, цены на «двушки» продемонстрировали нулевую динамику, районы «старой» Москвы за МКАД вообще ушли в минус на 0,4%. На те же 0,4% просел индекс дешевого жилья.

Однако и здесь ценовая динамика была достаточно хаотичной. От сокращения покупательской активности пострадало главным образом «замкадье». Благодаря снижению ипотечных ставок часть покупателей, которые ранее рассматривали варианты только за МКАД, переориентировались на более удобные, но и более дорогие локации. На этом фоне стоимость метра в панельных домах выросла на 0,6-1,2%, причем больше всего подорожала не современная панель, а дешевые старые советские 9- и 14-этажные дома.

**Таблица № 20**

Цены на квартиры по типам домов ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	РУБ	USD	EUR	Авг 19	Июл 19
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				152 251	+0,6%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				156 241	+1,2%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				165 200	+0,8%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				163 958	0,0%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				187 240	+0,8%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				193 846	-0,6%
Все панельные и блочные дома				157 897	+0,9%
Все монолитные и кирпичные дома				181 681	+0,1%

**Таблица № 21**

Цены на жильё по комнатности ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	РУБ	USD	EUR	Авг 19	Июл 19
Однокомнатные квартиры				175 403	+0,1%
Двухкомнатные квартиры				172 002	0,0%
Трехкомнатные квартиры				168 209	+0,9%
Многокомнатные квартиры				181 616	+1,1%

Таблица № 22

Цены на жильё по округам ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	РУБ	USD	EUR	Авг 19	Июл 19
Центральный округ				312 154	+2,0%
Северный округ				172 918	+1,1%
Северо-Восточный округ				157 222	+0,4%
Восточный округ				162 061	+0,8%
Юго-Восточный округ				144 796	+0,2%
Южный округ				153 559	+1,0%
Юго-Западный округ				202 805	+0,5%
Западный округ				187 044	0,0%
Северо-Западный округ				180 439	+1,2%
Все районы за МКАД				133 808	-0,4%

Таблица № 23

"Дорогое" и "дешёвое" жильё ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	РУБ	USD	EUR	Авг 19	Июл 19
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				300 382	+1,0%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир				128 838	-0,4%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"				2,33	+1,4%

Таблица № 24

Индексы ожидания и доходности ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	Авг 19	Июл 19
Индекс ценового ожидания <sup>?</sup> Темп изменения цен на жильё	+0,3 %/мес.	+0,2%
Индекс доходности жилья <sup>?</sup> Сравнение жилья с банковским депозитом	1,4 б.деп.	+0,1 б.д.

*Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.*

В августе рынок вошел в состояние турбулентности. Результатом смешения сразу нескольких тенденций стала разнонаправленная и нередко хаотичная ценовая динамика. С одной стороны, искусственный ажиотаж предыдущих месяцев привел к вымыванию платежеспособного спроса и наиболее привлекательного предложения. С другой - начавшееся после корректировки ключевой ставки ЦБ удешевление ипотеки стимулирует потребительскую активность.

Изменение правил долевого строительства также поддерживает спрос на вторичном рынке, привлекая с первичного покупателей, которые не хотят разбираться в сути реформы 214-ФЗ (см. «Квартиры в Москве и Подмосковье в июле-августе 2019 года: ипотека взбудрила рынок, но недостаточно»). И все это происходит на фоне ослабления рубля, на которое владельцы дорогой недвижимости по привычке реагируют повышением цен. Скорее всего, в сентябре ситуация на рынке кардинально не изменится. Во всяком случае, если макроэкономика и геополитика не преподнесут каких-нибудь особенно неприятных сюрпризов и снижение ипотечных ставок продолжится.

### ***3.8. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект***

#### **Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12**

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке трехкомнатных квартир, расположенных в г. Москве в р-не Арбат . по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация <https://www.cian.ru/>.



## Анализ фактических данных о ценах предложений жилых 3-х комнатных квартир в районе Арбат ЦАО Москвы

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
217512713	м. Смоленская (7 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 23	100	5/6, Кирпичный	50000000	500 000	+74957409988	id: 538247 Уважаемые Покупатели, Вашему вниманию предлагается прекрасная квартира в одном из самых узнаваемых и статусных мест Москвы- на Новом Арбате. Окна выходят на две стороны- в тихий двор и никогда не спящий Новый Арбат. В квартире выполнен качественный ремонт, установлена высококлассная бытовая техника и теплые полы. Въезд во двор только для жильцов. Имеются два брелка от разных шлагбаумов- со стороны Арбата и со стороны Новинского бульвара. Таким образом, есть возможность оставлять во внутреннем дворе до двух автомобилей. Планировка квартиры: - просторный холл - большая кухня-гостиная - две спальных комнаты( одна из них- с панорамными окнами) - 2 с/у Прекрасная транспортная инфраструктура, шаговая доступность до метро, магазины, уютные кафе и рестораны- это далеко не полный список того, что предлагает своим жителям уютный Арбат	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217512713">https://www.cian.ru/sale/flat/217512713</a>
219762136	м. Кропоткинская (9 мин пешком)	Москва, Староконошенин переулок, 39	104,5	3/7	59900000	573 206	+74953746006	ID: 15653 Эксклюзивная квартира с отделкой в Доме с Атлантами на Старом Арбате. Распланировано: кухня-столовая, просторная гостиная, мастер-спальня с гардеробной комнатой, гостевая спальня, санузел, кладовая и постирочная комнаты. В квартире сделан новый ремонт в авторском стиле, с использованием оригинальных и натуральных материалов в отделке и мебелировке. Окна выходят на три стороны, в тихие арбатские дворы и переулок. Лучшее предложение с отделкой в районе Старого Арбата.  Бывший Доходный дом В. И. Донского, также известный как "Дом с Атлантами на Арбате". Построен в 1915 году, архитектором С.М. Гончаровым, распланирован на 23 квартиры. Нижняя часть дома украшена скульптурами Атлантов, фасад изобилует эркерами. Четыре пилястры венчает широкий карниз с пологой крышей. В 2010 году в доме был сделан капитальный ремонт с заменой перекрытий, установлен лифт. В шаговой доступности от дома множество культурных и архитектурных доминант Москвы: ГАТ им. Евгения Вахтангова, Театр Антон ..., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219762136">https://www.cian.ru/sale/flat/219762136</a>
221290782	м. Смоленская (3 мин пешком)	Москва, Смоленская набережная, 2А	103	2/10, Кирпичный	39990000	388 252	+79015798434, +74957908278	Номер лота: 3333810, (Юрий) В продажу предлагается квартира в фасадном сталинском доме. Высокие потолки, несущие стены по периметру что дает возможность перепланировки. Действующей планировкой предусмотрено: кухня, гостиная, 2 спальни, 1 су, собственность более 5 лет. Вид на набережную. Квартира мебелирована, кухня оборудована всей необходимой бытовой техникой. Охраняемая придомовая территория, есть парковка в закрытом дворе., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221290782">https://www.cian.ru/sale/flat/221290782</a>
210256644	м. Арбатская (Нове мин пешком)	Москва, Филипповский переулок, 8С1	130	6/9	120000000	923 077	+74951203054	Лот 63667; ЖК "Филипповский" - Трехкомнатная квартира на 6 этаже площадью 130 квадратных метров. Выполнена отделка в современном стиле. Планировка: кухня-гостиная-столовая, кабинет, спальня, ванная комната, кладовая.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210256644">https://www.cian.ru/sale/flat/210256644</a>

Отчет № 113/2019  
Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								На подземном паркинге есть 1 машино-место, включенное в стоимость. "Филипповский" представляет собой девятиэтажное здание в классическом стиле на 71 квартиру. В цокольном этаже расположены: тренажерный зал, бильярдная комната, бар., 13 фото	
220888524	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, Спасопесковский переулок, 3/1С1	70	4/6, Кирпичный	16900000	241428,5714	+79778015065, +74996539411	<p>Номер лота: 3346608, СРОЧНО ПРОДАЕТСЯ 3-комнатная квартира 70 кв.м. в р-не Арбат г. Москвы</p> <p>Дом расположен в одном из очаровательных, старинных переулков Арбата, с неторопливой атмосферой и зелеными дворами в пешей доступности от ст. м. Смоленская и Арбатская.</p> <p>Чистый подъезд и интеллигентное окружение.</p> <p><b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА:</b> Адрес: г. Москва, Спасопесковский переулок, д. 3/1, стр 1 Ближайшие станции метро: Смоленская, Арбатская Округ: Центральный Район: Арбат</p> <p>Серия дома: многоквартирный дом Год постройки: 1929 Тип дома: кирпичный Этажность: 6 Лифт: 1 пассажирский Управляющая компания: ГБУ "Жилищник района Арбат"</p> <p><b>ПАРАМЕТРЫ КВАРТИРЫ и ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ (квартира под ремонт):</b> Общая площадь: 70 кв. м; Спальни: 10,5/ 22,3/ 9,6 кв.м; Кухня: 8 кв.м; Кладовая: 5 кв.м; Этаж: 4; Высота потолка: 3,2 м; Окна: деревянные; Санузел: раздельный; Балкон: 1(один); 3 комнаты правильной формы; квартира газифицирована; огороженная территория; автоматические ворота; 2 парковочных места по резидентному р ..., 50 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220888524">https://www.cian.ru/sale/flat/220888524</a>
220873912	м. Смоленская (4 мин пешком)	Москва, Прямой переулок, 5С1	55,1	5/5, Кирпичный	17700000	321 234	+79671858933	<p>По самой привлекательной цене в районе продается просторная евротрешка в доходном доме с лифтом, со своим просторным ухоженным двором, парковочными местами, шлагбаумом, в центре Москвы в 4-х мин пешком от метро Смоленская!</p> <p>Продается квартира общей площадью 55 метров на последнем этаже доходного дома. Линейного типа. Высокие потолки, комфортная планировка, которая предусматривает: две отдельных спальни, кухню-гостиную, совмещенный санузел с душ кабиной и туалетом, просторный коридор. Вид из окон в тихий двор со своей детской площадкой. Состояние - нужен косметический ремонт. В квартире 4 окна, нет несущих стен, что позволит Вам при желании спланировать квартиру по своему вкусу! Прекрасная локация обеспечивает Вам доступ в центр со своей развитой развлекательной и социальной инфраструктурой! Спешите приобрести сейчас! Звоните, оперативный показ. Ключи на руках, 27 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220873912">https://www.cian.ru/sale/flat/220873912</a>
221527722		Москва, улица Новый Арбат, 25	95	6/6	33000000	347 368	+79609076414	<p>Продается 3к квартира с изолированными комнатами, в хорошем состоянии, в кирпичном доме. В квартире отсутствуют несущие стены, это позволяет сделать планировку под себя. Есть возможность установить камин. Окна не выходят на проезжую часть.</p> <p>Очень выгодное расположение дома на оживленных улицах города, рядом две</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221527722">https://www.cian.ru/sale/flat/221527722</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								станции метро, в 15 минутах ходьбы находится Красная Площадь. Свободная продажа.meramsk_1018013, 2 фото	
213517681	м. Арбатская (Нопе мин пешком)	Москва, Малый Афанасьевский переулок, 5/15	107	7/7	39400000	368 224	+74952150336	Лот 75970; Трехкомнатная квартира с отделкой по проекта итальянского дизайнера Mogeno Brambilla площадью 107 квадратных метров. Расположена на 7 этаже в историческом доме в Малом Афанасьевском переулке, 5/15. Функциональная планировка: кухня, гостиная-столовая с гардеробной, кабинет, спальня с ванной комнатой и гардеробной, гостевой санузел, прихожая. Из гостиной есть выход на балкон. Виды из окон на исторический центр. Квартира продается без мебели. Есть возможность присоединить чердачное пространство., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/213517681">https://www.cian.ru/sale/flat/213517681</a>
197327249	м. Смоленская (9 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 31С2	122,5	7/7, Кирпичный	72500000	591 837	+74951062517	На продажу предлагается уникальный вариант: трехкомнатная квартира с отделкой под ключ в самом сердце исторической улицы Москвы.  Пространство функционально спланировано: гостиная, кухня-столовая, мастер-спальня, гостевая спальня, ванная комната, подсобное помещение. В квартире выполнена отделка из высококачественных материалов в современном стиле. Имеется вся необходимая для проживания мебель и техника премиальных марок. Благодаря большому количеству окон квартира очень светлая, просторная. На окнах установлены тройные стеклопакеты. Высота потолков 3,05 м.Окна ориентированы в тихий двор и на улицу В подземном паркинге имеется одно машиноместо, не включено в стоимость лота. Новый клубный дом расположенный на второй линии Арбата. Круглосуточная охрана, закрытый внутренний двор, видеонаблюдение, подземный паркинг. Оперативные показы. Номер объекта: G5568, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/197327249">https://www.cian.ru/sale/flat/197327249</a>
213746316	м. Арбатская (10 мин пешком)	Москва, Гоголевский бульвар, 29	150	2/9, Монолитный	84500000	563 333	+74957409988	id: 537332 Предлагается трехкомнатная квартира площадью 150 м2 в клубном элитном комплексе "Русский модерн". Планировка включает просторную кухню-гостиная, 1 спальню, 2 ванные комнаты, постирочную, балкон, лоджию и кабинет, который планируется под вторую спальню. Высокие потолки - 3,40 м. Из окон открывается вид на Храм Христа Спасителя. Фасад здания после реставрации сохранил знаменитую абрамцевскую плитку, декоративные элементы. 8-ти этажный дом полностью реконструирован. Имеется подземный паркинг. Номер объекта: 1/537332/8771, 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/213746316">https://www.cian.ru/sale/flat/213746316</a>
199607939	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 32	112	5/12, Монолитный	107250000	957 589	+79260118735	#400190 Продается роскошный, только что отремонтированный апартамент площадью 110 м2 в Мариотте. В апартаменте два санузла, просторная кухня-гостиная, 2 спальни, гардеробная. Свободная продажа. Апартамент расположен на 5 этаже 12-этажного комплекса апартаментов хайкласса, который включает в себя отель Marriott, рестораны, и другую инфраструктуру пяти звездного сервиса. Собственники просят не рекламировать дизайн апартаментов в открытых источниках. Подробная информация предоставляется по запросу от заинтересованного клиента. Монолитный дом. Общая площадь 110 кв.м. Спален - 2. С\у 2. Пассажирских лифтов - 4. Грузовых лифтов - 1. Высота потолков - 3,0 м., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/199607939">https://www.cian.ru/sale/flat/199607939</a>
209720888	м. Арбатская	Москва, Хлебный переулок, 19	101,6	5/8	147320000	1 450 000	+79039666134	Номер объекта: 012294. Продажа квартиры в клубном доме Дом на Хлебном. Общая площадь 105,3 кв.м. Функциональная планировка: гостиная объединенная с кухонной зоной, спальня со своей ванной комнатой, вторая спальня или кабинет,	<a href="https://www.cian.ru/s">https://www.cian.ru/s</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
	(None мин пешком)							гостевой санузел, постирочная, балкон. Квартира продается с отделкой, сантехникой, кухней и встроенной техникой. Дом на Хлебном- это памятник архитектуры в престижном районе Москвы, отреставрированный под жилье класса де-люкс. Холл входной группы, как и фасад здания, подчёркивают высокий статус дома и его жителей: декорации из гранита, мрамора, ценных пород дерева и роскошная мебель. Для удобства будущих жильцов в Доме на Хлебном предусмотрены услуги горничных, консьержа и водителя. КОНСЬЕРЖ-СЕРВИС VIP-УРОВНЯ а так же Valet-Parking. Расположенный в самом центре Москвы, в километре от Кремля, и окруженный богатой историей, Дом на Хлебном станет одним из лучших клубных домов города., 8 фото	ale/flat/209720888
207402074	м. Смоленская (None мин пешком)	Москва, Малый Новопесковский переулок, 8	183,9	2/14	19500000	1 060 359	+74951203054	Лот 62924; ЖК "Дом на Смоленской набережной" - Трехкомнатная квартира площадью 183,9 квадратных метров в престижном Доме на Смоленской набережной. Выполнена отделка в стиле Ар-деко. Пространство спланировано как: гостиная, большая кухня-столовая, хозяйская спальня со своей ванной комнатой, спальня с выделенной зоной кабинета и гардеробной комнатой, ванная комната, постирочная. Есть возможность приобрести машино-место на подземном паркинге. Дом на Смоленской набережной представляет собой монолитный 14-ти этажный дом, построенный по индивидуальному проекту. Рассчитан на 95 квартир. Находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением, есть подземный паркинг на 192 машино-места., 19 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/207402074
219031257	м. Смоленская (2 мин пешком)	Москва, 1-й Смоленский переулок, 21	110	5/7, Монолитный	11000000	1 000 000	+79260643167	Предлагаются апартаменты площадью 110 кв. м. в клубном доме Smolensky de Luxe. Апартаменты имеют свободную планировку, позволяющую создать жилое пространство на любой вкус. Метраж предполагает кухню, гостиную, 2 спальни, гардеробную, 2 санузла, балкон. Из окон открывается потрясающий вид на Храм. В комплексе огороженная территория, подземный паркинг, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Удобная транспортная доступность и развитая инфраструктура района сделают проживание в квартире еще более комфортным, 2 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/219031257
215180260	м. Киевская (5 мин пешком)	Москва, Смоленская набережная, 2А	103	2/10, Монолитный кирпичный	46350000	450 000	+79295609688	В фасадном сталинском доме предлагается квартира с дорогим высококачественным ремонтом. Функциональная планировка: кухня, гостиная, столовая, спальня, 1 с/у, собственность более 3 лет. Квартира меблирована, кухня оборудована всей необходимой бытовой техникой, высокие потолки. Охраняемая придомовая территория, есть парковка Номер объекта: 1/552531/131, 8 фото	https://www.cian.ru/sale/flat/215180260
220888523	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, Спасопесковский переулок, 3/1С1	70	4/6, Кирпичный	16900000	241 429	+79778015065, +74996539411	Номер лота: 3345929, СРОЧНО ПРОДАЕТСЯ 3-комнатная квартира 70 кв.м. в р-не Арбат г. Москвы Дом расположен в одном из очаровательных, старинных переулков Арбата, с неторопливой атмосферой и зелеными дворами в пешей доступности от ст. м. Смоленская и Арбатская. Чистый подъезд и интеллигентное окружение. ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА: Адрес: г. Москва, Спасопесковский переулок, д. 3/1, стр 1 Ближайшие станции метро: Смоленская, Арбатская Округ: Центральный Район: Арбат	https://www.cian.ru/sale/flat/220888523

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								Серия дома: многоквартирный дом Год постройки: 1929 Тип дома: кирпичный Этажность: 6 Лифт: 1 пассажирский Управляющая компания: ГБУ "Жилищник района Арбат" ПАРАМЕТРЫ КВАРТИРЫ и ТЕХНИЧЕСКОЕ ОСНАЩЕНИЕ (квартира под ремонт): Общая площадь: 70 кв. м; Спальни: 10,5/ 22,3/ 9,6 кв.м; Кухня: 8 кв.м; Кладовая: 5 кв.м; Этаж: 4; Высота потолка: 3,2 м; Окна: деревянные; С/узел: отдельный; Балкон: 1(один); 3 комнаты правильной формы; квартира газифицирована; огороженная территория; автоматические ворота; 2 парковочных места по резидентному ра ..., 50 фото	
2159769 35	м. Смоленская (8 мин пешком)	Москва, Новинский бульвар, 15	67	2/14	19500000	291 045	+79263221928	г.Москва, Центральный ,Административный округ ,район Арбат. Продаем трёхкомнатную квартиру в историческом центре,и одном из самых престижных районов Москвы - Арбат. Квартира просторная,светлая,теплая.Комнаты изолированы,санузел отдельный,общая площадь 67м,жилая 44,7,кухня 8м. В подъезде консьерж, установлено видеонаблюдение.,1 грузовой лифт и 2 пассажирских, хорошее состояние подъезда,вход в подъезд со стороны двора.Территория дома огороженная,под шлагбаумом.... Интеллигентные соседи , дом изначально был построен для сотрудников МИДА. Исторический район г.Москвы,2 км.до Кремля по ул. Новый Арбат,в шаговой доступности театр им. Вахтангова, зоопарк, планетарий, музеи. Также рядом расположены гимназии, детский сад, мед. центры, магазины, скверы с прогулочными зонами, детские площадки, различные рестораны и кафе. Квартира идеально подходит для комфортного проживания,а также для аренды. Два взрослых собственника.Продажа свободная... Содействие в получении специальных условий и преференц ..., 24 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215976935">https://www.cian.ru/sale/flat/215976935</a>
2212453 55	м. Библиотека им. Ленина (6 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 6	70,8	4/24, Кирпичный	21190000	299 294	+79776223655	Арт. 17963087 Продается, прекрасная, светлая, уютная, чистая, со свежим ремонтом 3х комнатная квартира по адресу: Новый Арбат, дом 6. Все комнаты разделены, с высокими потолками. Просторный коридор. Приятные соседи. Окна выходят во двор. Свободная продажа. Очень хорошо развита вся инфраструктура, дом находится в 700 метрах от Кремля. Рядом с домом храм Симеона Столпника, магазин "Дом книги", банки, кафе и т.д. Возможен торг, если есть предложение по цене, предлагайте, рассмотрим., 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221245355">https://www.cian.ru/sale/flat/221245355</a>
2090865 09	м. Арбатская (5 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 10	68,4	17/24	23000000	336 257	+74955405466	Предлагается уютная квартира в историческом центре Москвы на Новом Арбате возле дома книги , Отделка с использованием качественных материалов. Отличный видовые характеристики. Презентабельная входная группа. Комнаты изолированные. Новая мебель Шведского производства, мягкая мебель, шкафы-купе, спальный гарнитур , гардеробная. Встроенная кухня с новой бытовой техникой. Посудомоечная машина, Кондиционер. Бойлер. Раздельный санузел с теплыми полами. Пол паркетная доска. Окна стеклопакеты . Один собственник, свободная продажа., 24 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/209086509">https://www.cian.ru/sale/flat/209086509</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
207628381	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 25	60	3/6, Кирпичный	23800000	396 667	+79299040965	ГОТОВЫ НА ТОРГ ПОСЛЕ ПРОСМОТРА !!! Продажа уютной трехкомнатной квартиры, на 3 этаже 6-ти этажного кирпичного дома (сталинка). Дом имеет очень удобное транспортное расположение, можно с легкостью добраться до центра Москвы (шаговая доступность до м. Смоленская, Арбатская, 15 минут пешком до Красной Площади). В квартире выполнен новый, качественный, дизайнерский евроремонт 2016 года, который делался для собственного комфорта, с заменой проводки, труб, сантехники. При отделочных работах использовались только материалы лучшего качества - паркетные полы высокой степени износостойкости, с водоотталкивающим покрытием. Во всех комнатах, кухне-гостиной и ванной установлены натяжные потолки. Квартира продается со всей мебелью: в каждой спальне стоят итальянские натуральные деревянные двуспальные кровати с подъемными механизмами, ортопедические матрасы, современная итальянская кухонная мебель СКАВОЛИНИ, встроенная бытовая техника: варочная поверхность, духовой шкаф немецкой фирмы Zigmund & Shta ..., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/207628381">https://www.cian.ru/sale/flat/207628381</a>
221499625	м. Смоленская (6 мин пешком)	Москва, Композиторская улица, 17	75	6/11, Монолитный	36700000	489 333	+79852833272	Продаётся квартира в одном из самых престижных и уважаемых районов центра Москвы. Район между Новым и Старым Арбатом. В тихом переулке/улице. Квартира общей площадью 75 м2. Не отягощенная сделанными ремонтами. Без ремонта. Планировка свободная. Квартира правильной прямоугольной формы с большими окнами, и одной лоджией. Большой удобный светлый подъезд. Свой огороженный двор с газонами и фонтанами. Очень атмосферное уютное место. Дом полностью жилой- ремонты никакие не видуются. Во дворе, так же, есть парковочные места. Очень удобная транспортная доступность. Три станции метро в близкой пешей доступности. Развязки дорог на все направления рядом. Лучшая в Москве инфраструктура района. Многочисленные магазины, рестораны, кафе, спорт клубы и тд. Минимальные коммунальные платежи. Возможен торг в разумных пределах. Агентам бонус. Агент Владислав, 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221499625">https://www.cian.ru/sale/flat/221499625</a>
219726862	м. Смоленская (3 мин пешком)	Москва, Новинский бульвар, 7	96	2/8	40000000	416 667	+79856434832	Предлагается на продажу 3-комнатная квартира, площадью 96 м <sup>2</sup> по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д. 7 Преимущества квартиры: О квартире: Год постройки дома: 1941 (отреставрированное) Коммуникации: центральные Наличие лифта Этаж: 2/8 Материал стен: кирпич Окна: пластиковые Внутреннее состояние: качественный ремонт Инфраструктура: Дом имеет очень удобное транспортное расположение, можно с легкостью	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219726862">https://www.cian.ru/sale/flat/219726862</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								добраться до центра Москвы (шаговая доступность до м. Смоленская 5 минут, Арбатская, 15 минут пешком до Красной Площади). Солидные соседи. Рядом музеи, театры, клубы, магазины, рестораны, аптеки, поликлиники, школы, детские сады, ВУЗы, парки. Документы более трех лет. Прямая продажа .Торг!!!, 16 фото	
2081578 20	м. Киевская (5 мин пешком)	Москва, Смоленская набережная, 2А	103	2/10, Монолитн о- кирпичны й	46350000	450 000	+79295609688	В фасадном сталинском доме предлагается квартира с дорогим высококачественным ремонтом. Функциональная планировка: кухня, гостиная, столовая, спальня, 1 с/у, собственность более 3 лет. Квартира меблирована, кухня оборудована всей необходимой бытовой техникой, высокие потолки. Охраняемая придомовая территория, есть парковка.  Номер объекта: 1/537441/131, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/208157820">https://www.cian.ru/sale/flat/208157820</a>
2187581 25	м. Арбатская (9 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 19	90	2/8	49000000	544 444	+79169079016, +74952760577	Просторная светлая квартира на Арбате. Тихо, окна во двор. Функциональная планировка: изолированная кухня. гостиная, две изолированные комнаты, большой санузел. Элегантный дизайн отделки, мягкие тона и высококачественные материалы. Закрытая территория. Развитая инфраструктура. Свободная продажа. Оперативный показ., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218758125">https://www.cian.ru/sale/flat/218758125</a>
2200622 71	м. Смоленская (8 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 32	123	7/13, Монолитн ый	14186396 2	1 153 366	+79959002335, +79295543785	Эксклюзивное предложение от застройщика! Вашему вниманию предлагается шикарный апартамент в Комплексе "Звёзды Арбата" в отеле Марриотт 5*. Целых 123 метра! 2 с/у, 2 гардеробные комнаты. Апартамент полностью оснащен, вплоть до постельного белья и посуды. Владельцы апартаментов в комплексе Звёзды Арбата могут круглосуточно наслаждаться преимуществами пятизвездочного сервиса от Marriott International. К услугам владельцев апартаментов также услуги медицинского центра, расположенного в этом же комплексе. В центре сконцентрированы уникальная и единственная на территории России комбинация различных как классических так и инновационных методик оздоровления. Неповторимые видовые характеристики. С верхних этажей комплекса открывается прекрасный вид на набережную Москвы-реки и Дом правительства, сталинскую высотку гостиницу Украина, Москву-Сити, мэрию Москвы, Американское посольство и Храм Девяти мучеников. С южной стороны комплекса отлично просматривается красочный пейзаж улицы Новый Арбат, зда ..., 26 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220062271">https://www.cian.ru/sale/flat/220062271</a>
2192573 30	м. Смоленская (9 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 27	205	9/16, Монолитн ый	15000000 0	731 707	+79037388886	Продается двусторонняя квартира общей площадью 205 м2. Отделка в классическом стиле, использованы качественные материалы известных западных брендов. Вся мебель итальянского производства. Удобная, функциональная планировка. Большая гостиная совмещена с кухней в одной зоне. Две спальни с двумя отдельными санузлами. Большая гардеробная комната. Прекрасные виды в обе стороны: МИД, Лотте Плаза, дом правительства, гостиница Украина. Окна спален выходят во двор. В квартире установлена высококачественная шумоизоляция. Имеется одно машино-место в паркинге., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219257330">https://www.cian.ru/sale/flat/219257330</a>
2053627 89	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, Малый Новопесковски й переулок, 8	183	2/17, Монолитн ый	20475000 0	1 118 852	+79687922180, +79998877028	Дизайнерская 3-х комнатная квартира в ЖК "Дом на Смоленской набережной". Отделка выполнена в стиле Ар-деко. Планировкой квартиры предусмотрено: гостиная, изолированная кухня-столовая, мастер спальня со своим с/у, спальня с гардеробной комнатой и выделенной зоной кабинета, ванная комната, постирочная. Квартира полностью меблирована и оснащена всей необходимой бытовой техникой	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/205362789">https://www.cian.ru/sale/flat/205362789</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								от ведущих мировых производителей. Жилой комплекс класса Де Люкс имеет огороженную, охраняемую территорию, великолепную входную групп, трехуровневый подземный паркинг с мойкой. На территории дома оборудованы беседки, гостевая парковка, детская игровая площадка. Имеется одно машиноместо за дополнительную стоимость. Развитая инфраструктура района, рядом Москва - река, Смоленский пассаж, Азбука вкуса, Смоленская набережная. Свободная продажа. Оперативный показ., 21 фото	
218338774	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 25	60	2/5, Кирпичный	23800000	396 667	+79269866132	Лот: 68168. Полина. Предлагается на продажу прекрасная трехкомнатная квартира, площадью 60 кв.м., в самом центре Москвы. Функциональная планировка: гостиная, совмещенная с кухней и с обеденной зоной, две спальни, полноценный санузел, гардеробная, прихожая. Квартира полностью меблирована и укомплектована всей необходимой для комфортного проживания бытовой техникой. Огороженная, охраняемая территория. Развитая инфраструктура района. Пешая доступность до Смоленской набережной. Предложение напрямую от собственника., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218338774">https://www.cian.ru/sale/flat/218338774</a>
214107888	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 22	68,6	21/24	20600000	300 292	+79037384634	Продается 3-х комнатная квартира с незаконной перепланировкой, переделанная под две однокомнатные. Каждая из комнат имеет свою кухонную зону и отдельный санузел. В квартире никто не зарегистрирован и не проживает. Показ по предварительной договоренности., 33 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/214107888">https://www.cian.ru/sale/flat/214107888</a>
200514335	м. Арбатская (11 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 22	69,4	8/24, Монолитный	21700000	312 680	+79853158787, +74955186635	Продается 3-х комнатная квартира на Новом Арбате, общей площадью 69,4 м2, переделанная под две однокомнатных для арендного бизнеса, перепланировка не узаконена. На 8-м этаже 24-х этажного дома, с видом на кинотеатр Октябрь. Собственник юридическое лицо. Документы 2018г. Ипотека возможна., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/200514335">https://www.cian.ru/sale/flat/200514335</a>
199327973	м. Арбатская (7 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 22	69,4	8/24, Панельный	21990000	316 859	+74996539411	Номер лота: 2348987, Вашему вниманию предлагается 3-х комнатная квартира на Новом Арбате, в самом сердце столицы, пешая доступность до ближайших станций метро Арбатская, Библиотека им. Ленина, Смоленская, Боровицкая, 25 минут пешком до Кремля. Квартира линейной планировки с 4 большими окнами и видом в сторону набережной Москвы-реки, в квартире все комнаты изолированные. В подъезде консьерж. Быстрый выход на сделку, свободная продажа., 28 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/199327973">https://www.cian.ru/sale/flat/199327973</a>
214121011	м. Арбатская (9 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 16	70	4/24, Панельный	23000000	328 571	+74953631616	3-х ком.кв. в историческом центре Москвы, развитая инфраструктура, удобное расположение, рядом театры, музеи, Смоленская и Краснопресненская набережные, элитный лицей. Квартира в среднем состоянии, в подъезде консьерж, домофон. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - вт-0368421	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/214121011">https://www.cian.ru/sale/flat/214121011</a>
210507038	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, переулок Каменная Слобода, 6/2С1	80	1/5, Кирпичный	23500000	293 750	+74953631616	Трехкомнатная квартира распашной планировки в историческом центре Москвы. Кирпичный дом 1916 г., построен по индивидуальному проекту. В доме всего 15 квартир. Без перепланировок. В квартире 8 окон и ни одной несущей стены, кроме периметра. Высокий первый этаж, бельэтаж. Потолки 3,6 м. Окна во двор и на посольство. Чистый подъезд, интеллигентные соседи. В непосредственной близости, напротив, посольство Сингапура, за ним посольство Филиппин, через дом резиденция посла США (особняк Второва), Консульский отдел Посольства Монголии в РФ, поэтому вопрос безопасности не стоит. Богатейшая инфраструктура района позволяет воплотить все ваши мечты. Магазины, рестораны, фитнес центры, Английская, немецкая и французская спецшколы, детские сады при них. На Композиторской улице находится школа плавания, для	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210507038">https://www.cian.ru/sale/flat/210507038</a>



ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								детей и взрослых - "Арбат". В пешей доступности Храм Преображения Господня на Песках, прогулочная зона Старого Арбата. В собственности более 5 лет. Полная стоимость в ДКП. Содействие в получении с ..., 20 фото	
219188580	м. Смоленская (8 мин пешком)	Москва, Смоленская улица, 10	68,9	5/9, Кирпичный	23500000	341 074	+74953631616, +79663011007	Квартира в среднем состоянии. Более 5-ти лет в собственности. Взрослый собственник. Одно окно на улицу, три - во двор. Въезд во двор со шлагбаумом. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота: вт-0370774, 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219188580">https://www.cian.ru/sale/flat/219188580</a>
220461672	м. Смоленская (6 мин пешком)	Москва, Новинский бульвар, 12	79	2/10, Кирпичный	24000000	303 797	+79265426406, +74955653773	Внимание, новая цена!!! Продается трехкомнатная квартира в историческом центре Москвы, в знаменитом доме Военно - морского флота 1938 года постройки, архитекторы - Талалай Л.Я и Дзержкович А.А. Уникальное расположение в районе Арбата, близость ко всем культовым местам Москвы, пешеходным прогулочным зонам и бульварам, театрам, рядом кинотеатр Октябрь, лучшие рестораны, кафе, клубы, многофункциональный отель Лотте Плаза, МИД, торговые центры, банки и пр. В пешей доступности три станции метро - Смоленская, Баррикадная, Краснопресненская, удобные развязки, для жителей дома есть парковочные места в тихом дворе с детской площадкой, въезд в который под шлагбаум. На этаже всего по две квартиры, есть лифт. Квартира распашная, светлая, украшена витражами, окна на обе стороны, отделана очень качественными материалами. Планировка - две спальни и кухня - гостиная, состояние - авторский евроремонт, дубовый паркет, натуральный камень, итальянские обои, дорогая сантехника: все подобрано грамотным д ..., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220461672">https://www.cian.ru/sale/flat/220461672</a>
168394621	м. Арбатская (7 мин пешком)	Москва, Гоголевский бульвар, 27	68,2	4/6, Кирпичный	24500000	359 238	+79037977607, +79261859820	дом 1933 г.п. В квартире сделан капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций, электропроводки и усилением перекрытий (никто не жил). Высота потолков после ремонта 2.85 м. Продается с мебелью и техникой. Юр. и физ. свободна. Прямая продажа., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/168394621">https://www.cian.ru/sale/flat/168394621</a>
204354731	м. Смоленская (1 мин пешком)	Москва, Смоленская площадь, 13/21	92	3/9, Сталинский	27350000	297 283	+74996539411	Номер лота: 2724548, САМОЕ ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РАЙОНЕ! Квартира для ценителей истинной красоты и людей, чей статус позволяет жить в самом центре столицы! Знаменитый дом с башней на Смоленке архитектора Жолтовского в престижном районе Арбат. Дом объект культурного наследия. Вид из окон на Старый и Новый Арбат, высотку МИДа, гостиницу Украина. Мгновенный выезд в обе стороны Садового Кольца. Для детей тихий двор с детской площадкой рядом с Никольским Храмом. Рядом элитные учебные заведения, детская поликлиника. Для жильцов закрытая территория, круглосуточная охрана, наземная и подземная парковки. Приглашаем Вас на просмотр., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/204354731">https://www.cian.ru/sale/flat/204354731</a>
216948461	м. Арбатская (5 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 6	70,8	4/24	28000000	395 480	+74952150752	Лот f8484 Предлагается трехкомнатная квартира площадью 70,8 кв. м в доме на Новом Арбате. Выполнена отделка в современном стиле. Продается без мебели., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216948461">https://www.cian.ru/sale/flat/216948461</a>
215006120	м. Смоленская (3 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 51С1	83	8/8, Кирпичный	28000000	337 349	+79686375577	Предлагается 3-х комнатная квартира в легендарном доме в историческом центре Москвы на пешеходной улице Арбат. Квартира светлая, теплая, комнаты на разные стороны, изолированные, есть встроенные шкафы. Высота потолков 3,3 м. Две квартиры на этаже, соседи солидные. До м.Смоленская :3 минуты пешком, рядом элитные школы, ВУЗы. Парковка в тихом дворе, шлагбаум. Прямая продажа. Собственность более 3-х лет, полная стоимость в договоре, 1 собственник, быстрый выход на сделку. Оперативный показ. Разумный торг при просмотре!, 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215006120">https://www.cian.ru/sale/flat/215006120</a>

Отчет № 113/2019  
Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
211975675	м. Смоленская (3 мин пешком)	Москва, Новинский бульвар, 7	98	4/7, Сталинский	29999999	306 122	+79998608888	ЦЕНУ ГОТОВЫ ОБСУЖДАТЬ Продаю КЛАССНУЮ 3-х комнатную квартиру на 4 этаже, в самом центре Москвы с шикарным видом на Новый Арбат, Новинский бульвар, и во двор. Огороженная территория, просторный зеленый двор с детской и спортивной площадками. Ухоженный подъезд, всего две квартиры на площадке. Планировка: общая площадь 98кв.м. три изолированные комнаты (22,6-17,6-17,3), просторная кухня 13 кв.м., большая прихожая и большой санузел, балкон+лоджия на две стороны. Квартира под ремонт, отсутствие несущих стен - полная свобода для дизайнера и создания интерьера для себя, потолки высотой 3.05 метра, Ж/Б перекрытия, см. фото планировки. Подготовлены несколько планировочных решений для одного человека, для семейной пары, для семейной пары и одного ребенка, для семейной пары с двумя детьми, один из примеров смотрите в объявлении, остальные покажем на просмотре квартиры. Пешая доступность от метро Смоленская (300 метров). Свободная продажа, полная стоимость в договоре, можно в ипотеку любого банка ..., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/211975675">https://www.cian.ru/sale/flat/211975675</a>
158378399	м. Смоленская (7 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 30/3С3	94	6/6, Кирпичный	31000000	329 787	+79166035487, +79652553868	'Квартира для тех, кто хочет жить в старом центре Москвы, но в тихом дворе. Дом после реконструкции - перекрытия ЖБ, есть лифт, плита электрическая. Потолки 3.40. Квартира распашонка, все комнаты изолированные. Несущих стен нет, масса возможностей для перепланировки. Въезд во двор через шлагбаум. Документы - приватизация 2006 года. Рядом школа с углубленным изучением французского языка имени Поленова., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/158378399">https://www.cian.ru/sale/flat/158378399</a>
190718532	м. Смоленская (7 мин пешком)	Москва, Большой Николопесковский переулок, 3	88,1	3/6, Кирпичный	31000000	351 873	+79261118386	Срочно продается квартира на Старом Арбате, историческое место и центр города Москвы и в тоже время очень тихий уютный двор. Большом Николопесковской переулок дом 3 между Новым Арбатом и Старым Арбатом, прямо за театром им. Вахтангова. Вариант не только для проживания, но и для инвестирования-местоположение востребовано среди арендаторов, а также и может быть использовано в целях коммерческого назначения. Все комнаты изолированы. Квартира свободна от притязаний, обременений и имущественных споров. Один собственник. Право собственности на основании Свидетельства на наследство по завещанию Прямая продажа. Год постройки дома 1914. Кирпичный. Серия: Индивидуальная, перекрытия железобетонные, несущие стены каменные кирпичные высота потолка 3 метра', 25 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/190718532">https://www.cian.ru/sale/flat/190718532</a>
221274522	м. Смоленская (14 мин пешком)	Москва, Новинский бульвар, 18С1	90	8/11, Кирпичный	32900000	365 556	+79265370288	Арт. 18965588 Продается трех- комнатная квартира! Сталинский дом 1958г, кирпич, ж/б перекрытия, на 7 этаже. Линейка, общая площадь 90м2, жилая 57м2 (20-19-18), кухня 10,3м2, с/у раздельный, высокие потолки 3 м, без балкона. Без ремонта, планировка свободная, несущие стены по периметру, окна на Садовое кольцо, красивый вид на Сталинские высотки. Чистый подъезд лифт, видеонаблюдение. Красивый Сталинский фасадный дом., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221274522">https://www.cian.ru/sale/flat/221274522</a>
218588915	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, Новинский бульвар, 18С1	90	8/11, Кирпичный	33000000	366 667	+79366661351	ЛОТ 336173. Продается отличная просторная квартира в престижном доме в районе Арбат. Сталинский дом, квартира требует ремонта, свободная планировка. Очень красивое место с развитой инфраструктурой, во дворе парк с детской площадкой. Хорошая поликлиника, детский сад, школа 1234 с углубленным изучением английского или немецкого языка, музыкальная школа, колледж им. Гнесиных. В шаговой доступности театры, консерватория, знаменитый кинотеатр Октябрь,	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218588915">https://www.cian.ru/sale/flat/218588915</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								зоопарк, планетарий. Интеллигентные дружные соседи, парковка за шлагбаумом, хорошее автобусное сообщение со всеми районами Москвы. Оперативный показ, два взрослых собственника, быстрый выход на сделку. Это, пожалуй, лучшее предложение в ЦАО для комфортной жизни! Каждому нашему клиенту мы дарим подарок от компании HOFF!, 12 фото	
219905103	м. Смоленская (3 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 51С1	110	5/8, Кирпичный	37000000	336 364	+79637113099	Фасадный сталинский дом. Высокие потолки. Квартира с современным качественным ремонтом в стиле модерн. Студио + 2 спальни. Санузел совмещенный 10 кв.м.( ванна-душ. кабина, биде). Встроенный кухонный гарнитур с бытовой техникой Миле, теплые полы, кондиционирование. Тройные стеклопакеты. отреставрированная и очень презентабельная входная группа, консьерж в подъезде круглосуточно, 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219905103">https://www.cian.ru/sale/flat/219905103</a>
203146160	м. Арбатская (5 мин пешком)	Москва, Спасопесковский переулок, 3/1С2	65	2/4, Кирпичный	39000000	600 000	+79858471306	#400608 Комфортная 3-х комнатная квартира в кирпичном доме 1929 года в самом центре Москвы, в районе Арбата. Всего 4 минуты пешком до м. "Смоленская". Кухня оснащена хорошим гарнитуром со встроенной техникой и объединяется с гостиной зоной. Квартиру отличают высокие потолки и большие окна, дающие много света. Сделан очень качественный ремонт в современном классическом стиле с отделкой в светлых тонах. Есть нагреватель воды, установлены теплые полы. Двор ухожен и находится под охраной. Идеальное расположение в историческом районе Москвы с отличной инфраструктурой и транспортной системой. В шаговой доступности находятся ключевые достопримечательности и культурные учреждения города., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203146160">https://www.cian.ru/sale/flat/203146160</a>
219463419	м. Баррикадная (11 мин пешком)	Москва, Поварская улица, 29/36С1	80	1/5, Сталинский	38500000	481 250	+79031052396	В самом сердце столицы в фасадном сталинском доме, в пешей доступности от трех линий метро предлагается на продажу шикарная квартира с дизайнерским ремонтом и мебелью. Студия и две спальни. В одной из спален очень удобная большая гардеробная. Ремонт выполнен из дорогих отделочных материалов. Кухня встроенная со всей бытовой техникой. Все окна в тихий двор. Перепланировка узаконенная. Один взрослый собственник более 5 лет в собственности ., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219463419">https://www.cian.ru/sale/flat/219463419</a>
205060318	м. Баррикадная (10 мин пешком)	Москва, Поварская улица, 29/36С1	79	4/5, Кирпичный	39990000	506 203	+74996539257	Лот 50980. Алёна Горбатюк. Дом (дом Таланова) 1912 года. (арх. Л.В. Стеженский). Центр Москвы (Арбат). Квартира с отличным ремонтом. Мраморные подоконники. Установлены кондиционеры в комнатах и кухне, бойлер на случай отключения горячей воды. Вся мебельная обстановка, которая присутствует на фотографиях, в том числе бытовая техника, остается при продаже. В квартире произведена узаконенная перепланировка. Санузел 6 кв.метров. Полы в коридоре и санузле с подогревом. Окна выходят на две стороны, большая комната во двор, остальные на тихий переулок. В квартире никто не зарегистрирован. Отдельное крыло, на три квартиры, отгорожено металлической дверью. Въезд во двор, под шлагбаум. Стоянка во дворе. Торг ., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/205060318">https://www.cian.ru/sale/flat/205060318</a>
221171638	м. Арбатская (5 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 9С2	109,2	5/5	41000000	375 458	+79147391475, +74954101019	Дом дореволюционной постройки 1900 года, индивидуальный проект в самом живописном месте Москвы, знаменитая ул. Арбат. Полная реконструкция 2006 году, Ж/Б перекрытия, под ремонт, можно воплотить любую фантазию в данной квартире учитывая ее расположение!!! Дополнительные вопросы и информацию, можно узнать по телефону..., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221171638">https://www.cian.ru/sale/flat/221171638</a>
220618069	м. Смоленская (2 мин пешком)	Москва, 1-й Смоленский переулок, 24	80	3/9, Кирпичный	41800000	522 500	+79175964040, +79037087305	Квартира мечты в самом центре Москвы! Сны становятся реальностью. Продается светлая 3-х комнатная квартира общей площадью 80 кв. Стеклопакеты (деревянные окна выходят на обе стороны - в тихий двор и на 1-й Смоленский переулок), качественная кухня, пол -ламинат+плитка, с/у раздельный, комнаты	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220618069">https://www.cian.ru/sale/flat/220618069</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								изолированные. Редкое сочетание исторического центра и зеленого квартала. В двух минутах пешком станция метро Смоленская. В пешей доступности замечательные места для прогулок: окрестные дворы и переулочки, набережная Москвы-реки. Рядом элитные учебные заведения, детская поликлиника. Для жильцов закрытая территория, во дворе за квартирой закреплено два машиноместа. Мгновенный выезд в обе стороны Садового Кольца. Номер объекта: 1/679783/3831, 8 фото	
210588730	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 23	95	6/7, Кирпичный	42850000	451 053	+74951270656	Продаю, 3-х комнатную, очень уютную с достойной планировкой квартиру. Планировка - распашонка, одна комната с балконом, окна выходят на Новый Арбат, 2 другие, с балконом во двор. На 6-м этаже шестиэтажного дома. Высота потолка: 4м 20см. Над квартирой технический этаж (потенциальная возможность присоединения и постройки мансардного этажа) Толстые стены, 60-80 см. Собственное, забронированное Место, для парковки автомобиля, во внутреннем дворе дома. Очень, зеленое место для отдыха, с детской площадкой, во внутренней части двора. Спортивная площадка. Достойная инфраструктура, школы, поликлиники, банки, магазины, кафе, клубы. Внутри квартиры, все располагает к счастливому проживанию. Ипотека возможна, помощь в получении., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210588730">https://www.cian.ru/sale/flat/210588730</a>
217310982	м. Арбатская (7 мин пешком)	Москва, Поварская улица, 22	100	5/6	43300000	433 000	+79637512248, +79856430999	Известный красивейший особняк на самой аристократической улице города с богатой историей! Дом был построен в 1912 году графиней А.А. Милорадович и княгиней Е.П. Мещерской. На центральной части особняка сохранилась скульптурная композиция герба графского рода Милорадовичей. Продаваемая квартира с ярким, стильным, современным интерьером расположена на 5 этаже. Приятная атмосфера и максимально комфортная планировка: студия (кухня-гостиная - 40 м2), 2 спальни, 2 гардеробные, 2 с/у. S - 96 метров. Потолки - 3.1-3.2 м. В квартире много света, красивые виды из окон на Поварскую. Парадный подъезд, круглосуточная охрана, закрытый внутренний двор дома, парковка. Свободная продажа., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217310982">https://www.cian.ru/sale/flat/217310982</a>
207571461	м. Арбатская (7 мин пешком)	Москва, Поварская улица, 18	85	5/7, Кирпичный	45000000	529 412	+74953630444	Продается уютная, светлая квартира в историческом центре Москвы. В квартире выполнен хороший ремонт, встроенная кухня и бытовая техника. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - вт-0312043, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/207571461">https://www.cian.ru/sale/flat/207571461</a>
217958584	м. Смоленская (7 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 23	90	6/6	45000000	500 000	+79637828187, +74952330494	Катерина. В одном из самых центральных мест Москвы, напротив Бизнес-центра Лотте-плаза предлагается просторная квартира в сталинском доме. Простой, но чистый и качественный ремонт, все комнаты изолированные. Сантехника в хорошем состоянии, аккуратная, светлая кухня. Высокие потолки, великолепный, просторный застекленный балкон, окна с современными стеклопакетами. Рядом кафе, рестораны, салоны красоты, театры и кино. Оперативный показ!, 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217958584">https://www.cian.ru/sale/flat/217958584</a>
212756687	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 23	96,7	2/6, Кирпичный	47000000	486 039	+79035081914, +79891236362	Элитные апартаменты в историческом особняке. Внимание! Апартаменты ПРЕМИУМ КЛАССА с Шикарной ПАНОРАМОЙ, откуда открывается превосходный вид на главную улицу АРБАТА, Смоленскую набережную, небоскребы Москва-Сити, Садовое кольцо, а по вечерам - яркая праздничная иллюминация ночного ЦЕНТРА города из Ваших окон. В пешей доступности АРБАТ, тихие исторические переулочки Москвы, КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ, ТВЕРСКАЯ. Рядом Театры, Музеи, Зоопарк, ТЦ, Супермаркеты. Закрытая территория дома, видео наблюдение, шлагбаум. Укомплектована ВСЕМ. Свежий	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/212756687">https://www.cian.ru/sale/flat/212756687</a>

Отчет № 113/2019  
Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								Евро ремонт! БОЛЬШАЯ ДЖАКУЗИ и душевая кабина! Кондиционеры, вся бытовая техника лидирующих производителей, 29 фото	
205082529	м. Кропоткинская (8 мин пешком)	Москва, Старокопицкий переулок, 26	94,4	8/9, Кирпичный	48990000	518 962	+74953631616	Свободная продажа квартиры с великолепным видом из окна. Хорошее состояние, просторный холл, санузел раздельный. Чистый подъезд, солидное окружение. Благоустроенный огороженный двор, шлагбаум, дом ЦК. 1 взрослый собственник, более 5 лет в собственности. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - вт-0350937, 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/205082529">https://www.cian.ru/sale/flat/205082529</a>
198376603	м. Арбатская (8 мин пешком)	Москва, Большой Афанасьевский переулок, 39	102,6	3/9	49500000	482 456	+79057080587	Продаем замечательную 3-х комнатную квартиру в бывшем доме ЦК. Квартира в хорошем состоянии но без современного ремонта. Большое помещение для вашего воображения. Большой простор для ваших желаний. С момента постройки дома находилась во владении одной семьи. Прозрачная история. Легкая альтернатива, уже просматривали варианты. Ждем вас уважаемые коллеги и клиенты, ответу на все интересующие вас вопросы. Елена ., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/198376603">https://www.cian.ru/sale/flat/198376603</a>
205433367	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, Кривоарбатский переулок, 12	105	3/6, Кирпичный	51990000	495 143	+79637246966	Кривоарбатский переулок, ведь это один из известных уголков Москвы. Главными достопримечательностями этого переулка является дом-мастерская К.С. Мельникова и усадьба В.А. Хованского. Кривоарбатский переулок - переулок в Москве. Находится на территории муниципального района Арбат в Центральном административном округе между улицей Арбат и Плотниковым переулком. Название возникло в XIX веке и отражает конфигурацию переулка (до этого был известен как Кривой) и его близость к улице Арбат. Назывался также Кривоникольским переулком, по церкви Николая Чудотворца в Плотниках, стоявшей в Плотниковом переулке (известна с 1625 года, разрушена в 1930-х годах). Здания и сооружения переулка входят в состав охраняемой территории культурного слоя "Плотничья слобода"[2], однако в 1990-2000-е годы несколько исторических зданий в переулке были снесены. Дом-мастерская архитектора К.С.Мельникова - многоквартирный жилой дом в Кривоарбатском переулке в Москве, всемирно известный памятник архитектуры советского ..., 26 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/205433367">https://www.cian.ru/sale/flat/205433367</a>
216945013	м. Баррикадная (7 мин пешком)	Москва, Поварская улица, 29/36С1	80	5/5	52000000	650 000	+74995530113	Лот f13147 Предлагается квартира в Доме Таланова- 1913 года, архитектор Л.В. Стеженский. Роскошная квартира в 5 мин ходьбы от Патриарших прудов, Арбата. Дизайнерский ремонт в стиле Американской классики. Последний этаж ( есть возможность присоединения чердака ) потолки 3,7метра, деревянные окна, двери 2.6 метра. Во всей квартире натуральный паркет, 2 спальни, 2 кладовые комнаты, кухня изолирована от гостиной. Белая, светлая, уютная квартира, солнечная сторона, шикарный вид на высотку на Баррикадной! Просторный открытый балкон. Квартира абсолютно новая , антикварная и дизайнерская мебель. В доме есть лифт, парковка во дворе, шлагбаум. Пульт только у жильцов., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216945013">https://www.cian.ru/sale/flat/216945013</a>
218221704	м. Смоленская (9 мин пешком)	Москва, Трубниковский переулок, 24С1	134	4/5, Кирпичный	55800000	416 418	+79295303618	Свободная продажа, полная стоимость в документах, быстрый выход на сделку. Квартира в тихом переулке недалеко от Патриарших прудов. Эксклюзивный ремонт в классическом стиле. Планировка представляет собой просторную кухню-гостиную, две спальни, кабинет, большую ванную комнату (с гидромассажной ванной и душевой кабиной) и гостевой туалет. Квартира меблирована итальянской мебелью и оборудована современной бытовой техникой. Охраняемая территория,	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218221704">https://www.cian.ru/sale/flat/218221704</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								видеонаблюдение, парковка во дворе под шлагбаум, 1 м/м входит в стоимость., 8 фото	
191498707	м. Арбатская (7 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 17	120	2/6, Кирпичный	60000000	500 000	+79854557070	Агента зовут Анна. Светлая, просторная квартира, функционально разделена на 2 части: входная группа (прихожая со встроенным шкафом, туалет), кухня-столовая-гостиная (60 м2) и приватная зона (60 м2), состоящая из большой прихожей-гардеробной, 2-х спален и 2-х с/у (по 9 м2). К каждой спальне прилегает застекленная лоджия, по 6 м2. Окна кухни-гостиной выходят на Старый Арбат, а спальни - в тихий двор. На всех окнах установлены 3-ие деревянные стеклопакеты. С/узлы имеют водяной подогрев полов, кухня и лоджии-электрический. Вся квартира оснащена системой кондиционирования (разводка в надпотолочном пространстве, потолки в черноте более 4, 5 м опущены в зависимости от функционала помещения от 3,2 -3.7 м). Дом после капитальной реконструкции с установкой ж/б перекрытий и 3-х независимых стояков (оставлены только кирпичные стены шириной 1 м, что делает квартиру теплой зимой и прохладной летом). Территория дома полностью огорожена (большая редкость для Арбата). Во дворе вышка круглосуточной ох ..., 36 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/191498707">https://www.cian.ru/sale/flat/191498707</a>
215641312	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, Трубниковский переулок, 24С1	135	4/5, Кирпичный	60000000	444 444	+79057134190	Объект 573076 Уникальное предложение - единственная квартира, которая продается в данном доме. Планировка представляет собой просторную кухню-гостиную, две спальни, кабинет, большую ванную комнату (с гидромассажной ванной и душевой кабиной) и гостевой туалет. В квартире выполнен ремонт в классическом стиле, установлена итальянская кухонная мебель. Доходный дом выполненный по заказу промышленника С.Павлова является выявленным объектом культурного наследия. Он расположен в тихих переулках Арбата и был построен в начале XX века. Фасад выполнен в стиле модерн и отличается своей импозантностью и элегантной архитектурой. Территория дома охраняется, ведется видеонаблюдение, в подъезде консьерж. Также имеется парковка во дворе под шлагбаум (в наличии есть м/м), 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215641312">https://www.cian.ru/sale/flat/215641312</a>
155760070	м. Арбатская (10 мин пешком)	Москва, Староконюшенный переулок, 28С2	100	3/7	64000000	640 000	+79039616143, +74952252050	Дом ЦК, 3 изолированные комнаты, 2 лоджии, отдельный санузел, полуэркер в кухне и комнате, состояние обычное, два лифта, закрытая и охраняемая территория, видеонаблюдение, консьерж, в собственности более 3 лет, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/155760070">https://www.cian.ru/sale/flat/155760070</a>
212732805		Москва, 1-й Смоленский переулок, 17	120	2/14	64500000	537 500	+79255757578, +74953749213	ID: 15113 Продаётся 3х комнатная квартира, 120 кв.м на 2 этаже. Квартира полностью меблирована и оборудована бытовой техникой. К услугам жильцов: тренажерный зал, салон красоты, банкетный зал, солярий, бассейн, бильярдная комната, небольшое кафе, детская игровая комната, прачечная и химчистка. На закрытой, благоустроенной территории оборудована детская площадка. Презентабельная входная группа. В двух минутах пешком метро "Смоленская", 27 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/212732805">https://www.cian.ru/sale/flat/212732805</a>
215992713	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 43	94,5	5/6, Кирпичный	80000000	846 561	+79057134517	УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! Продается шикарная 3-комн квартира. Метро Смоленская, 5 минут пешком, ул. Арбат, д. 43, 5/6 эт. кирпичного дома. Отличное планировочное решение: общая пл. 94,5 кв.м., жилая пл. 65,5 кв.м., комнаты изолированные 20 кв.м., 21,7 кв.м. и 23,8 кв.м., кухня 11,8 кв.м., ванная 3,1 кв.м., туалет 1,9 кв.м., коридор 10,4 кв.м. Имеется парадный вход и вход со двора,	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215992713">https://www.cian.ru/sale/flat/215992713</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								закрытая парковка, въезд с Кривоарбатского переулка, охрана. Удобная транспортная развязка. Первичные документы, свободная продажа. Возможна ипотека. Быстрый выход на сделку! Оперативный показ! Звоните!, 14 фото	
217222800	м. Арбатская (6 мин пешком)	Москва, Поварская улица, 8/1С1	111,3	4/7	83000001	745 732	+74952554596	Апартаменты без отделки площадью 111,50 кв. м. в "Театральном доме" на Арбате. Планировка: гостиная комната, 2 спальни, кухня, 3 с/у. "Театральный дом" - новый проект, расположенный в центре Арбата. Комплекс частично сохранил исторический фасад XIX- начала XX вв, но дополнил современными инженерными решениями. Площади апартаментов от 67 до 260 кв.м. Последние этажи разместили апартаменты с террасами на крыше. Чтобы увеличить площадь, апартаменты можно объединить в одно пространство, а верхние - в двухуровневые. Благодаря высоким потолкам (3,1-4,15 м) и панорамным окнам, квартиры пропускают много света и воздуха. Окна выходят на зеленый сквер Мерзляковского переулка. На внутренней территории выполнен ландшафтный дизайн: пешеходные дорожки, зона отдыха с лавочками, естественное озеленение. Жилые секции объединяет трёхуровневый подземный паркинг с идентификацией номерных знаков. Район Арбат популярен своей насыщенной инфраструктурой, выбором развлечений, школами и медицинским ..., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217222800">https://www.cian.ru/sale/flat/217222800</a>
215453177	м. Смоленская (9 мин пешком)	Москва, 1-й Смоленский переулок, 21	92,5	5/7	92500000	1 000 000	+74951201199	Роскошные апартаменты свободной планировки в историческом центре Москвы. Площадь апартаментов позволяет комфортно разместить гостиную, кухню, 2 спальни, 2 санузла, различные подсобные помещения. В стоимость входит машиноместо в подземном паркинге. Дом расположен в глубине тихих переулков рядом со Смоленской набережной. SMOLENSKY окружают элитные рестораны и салоны красоты, модные клубы и бутики, художественные галереи и дизайнерские студии. Ультрасовременное решение дома основано на сочетании больших застекленных пространств и стилизованной сетки, наложенной на фасад здания. Использование смелых приемов современной архитектуры в сочетании с солнечным природным камнем делает SMOLENSKY одним из самых оригинальных зданий Москвы. В отделке входных групп и общественных зон используются светлый камень, дерево, мягкое освещение. Монолитно-железобетонный каркас. Наружные, внутренние стены - керамический пористый кирпич, отделка натуральным камнем. Итальянские бронированные двери дек ..., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215453177">https://www.cian.ru/sale/flat/215453177</a>
177010614	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 43С3	138	4/4, Монолитный	10000000	724 638	+79152355844, +74959978977	Прямой представитель собственника. Делимся комиссией. Клубный кирпичный дом на 12 квартир 2003 г.п. Крашенные стены, на полу - паркет. В санузлах - ванная, душевая кабина, бойлер, подогрев полов. Три кондиционера. Застекленная лоджия. Гостиная объединена с кухней. Потолки - 3.2 м. Окна выходят во двор. 1 м/место в подземном паркинге., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/177010614">https://www.cian.ru/sale/flat/177010614</a>
217246659	м. Смоленская (8 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 32	127,5	3/13	10710000	840 000	+74951345699	Предлагаются к продаже апартаменты без отделки в комплексе Звезды Арбата. Апартамент-комплекс - новая концепция жизни для тех, кому важно личное пространство, престиж и комфорт. Площадь апартаментов 127.5 кв.м. Имеется 1 машино-место в подземном паркинге. Апартаменты с премиальным сервисом от одного из лидеров мирового рынка гостиничных услуг Marriott International, с роскошными панорамными видами на Белый Дом, Москва-Сити, гостиницу Украина, Кутузовский проспект. При покупке апартаментов, расположенных в одном здании с отелем Marriott Novy	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217246659">https://www.cian.ru/sale/flat/217246659</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								Arbat, Вам становится доступен не только широкий спектр услуг, оказываемых на самом высоком качественном уровне, но и открывается доступ к инфраструктуре отеля. Это означает, что вы сможете спуститься из апартаментов на завтрак в отель, посетить фитнес и SPA, салон красоты, провести переговоры в конференц-зале отеля, а вечером, в приватной обстановке, в апартаментах, отведать изысканный ужин, приготовленный поварами ресторана отеля. В комплексе ..., 10 фото	
217247234	м. Смоленская (8 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 32	132,8	3/13	112880000	850 000	+74951345699	Предлагаются к продаже апартаменты без отделки в комплексе Звезды Арбата. Апартаменты с премиальным сервисом от одного из лидеров мирового рынка гостиничных услуг Marriott International, с роскошными панорамными видами на Белый Дом, Москва-Сити, гостиницу Украина, Кузусовский проспект. При покупке апартаментов, расположенных в одном здании с отелем Marriott Novy Arbat, Вам становится доступен не только широкий спектр услуг, оказываемых на самом высоком качественном уровне, но и открывается доступ к инфраструктуре отеля. Это означает, что вы сможете спуститься из апартаментов на завтрак в отель, посетить фитнес и SPA, салон красоты, провести переговоры в конференц-зале отеля, а вечером, в приватной обстановке, в апартаментах, отведать изысканный ужин, приготовленный поварами ресторана отеля. В комплексе ..., 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217247234">https://www.cian.ru/sale/flat/217247234</a>
107667605	м. Смоленская (7 мин пешком)	Москва, Малый Новопесковский переулок, 8	134,7	4/18	115000000	853 749	+74959254545, +79037774335	ЛОТ 2196П. Просторная 3-х комнатная квартира в ЖК На Смоленской набережной. Интерьер квартиры выполнен по авторскому проекту в современном классическом стиле. Общая планировка квартиры поделена на: студию, которая соединяет два пространства - кухню-столовую и гостиную. Рабочая зона кухни укомплектована всей необходимой встроенной техникой марки Miele, а кухонный гарнитур выполнен на заказ в Италии, кабинет и спальню со своим санузлом, откуда есть выход в гардеробную. В оформлении стен санузлов использована итальянская мозаика, а полы выложены керамогранитом с подогревом, вся сантехника итальянских марок: две ванны, душевая кабина, сауна, джакузи. Также в стоимость квартиры входит машиноместо в подземном паркинге., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/889171">https://www.cian.ru/sale/flat/889171</a>
205704647	м. Арбатская (8 мин пешком)	Москва, Филипповский переулок, 8С1	126	7/9, Монолитно-кирпичный	120000000	952 381	+79687323219, +74952551120	Выгодное предложение в доме ЖК "Филипповский". Свободная продажа. Круглосуточный консьерж сервис и охрана. Высокие потолки 3 метра. Кухня-столовая с мебелью и техникой AEG, Спальня с ванной комнатой и большой гардеробной. Второй санузел и 2-я гардеробная. Квартира меблирована и готова к проживанию. Машиноместо на цокольном этаже, и гостевая парковка. Автомойка. В ЖК есть сауна и солярий, тренажерный зал, игровая и бильярдная комнаты. Рядом Гоголевский бульвар, детские игровые и для выгула питомцев площадки, метро Арбат и Кропоткинская, ряд магазинов, кафе и рестораны., Номер лота: 2804060, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/205704647">https://www.cian.ru/sale/flat/205704647</a>
199292009		Москва, улица Новый Арбат, 27	186	7/16	120000000	645 161	+74957821460	Квартира с видами на Белый дом и набережную, общей площадью 186 кв.м без отделки. Свободная планировка позволяет воплотить любое дизайнерское решение. Один из вариантов планировки: Просторная и светлая кухня-гостиная, две тихие, уютные спальни с окнами во двор. Мастер-спальня с ванной комнатой и гардеробом. Предусмотрено отдельное помещение для постирочной. Есть гостевой санузел. Одно из несомненных достоинств этой квартиры - прекрасный вид на	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/199292009">https://www.cian.ru/sale/flat/199292009</a>



ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								Московские достопримечательности. Номер объекта: 1/550864/180, 3 фото	
211806777	м. Кропоткинская (6 мин пешком)	Москва, Филипповский переулок, 8С1	170	8/9, Монолитный	166000000	976 471	+74959606461, +79660190933	ЖК "Филипповский" ЦАО, район Арбат, клубный дом, состоящий всего из 71 квартиры. Историческое сердце столицы. 10 минут прогулки до кремля и 3 до Храма Христа Спасителя. ГМИИ имени Пушкина, фотоцентр Союза журналистов России, Гоголевский бульвар, Пречистенка, Большой Афанасьевский переулок и Гоголевский бульвар, Пречистенская набережная вся история в двух шагах, легендарная улица Арбат. Исторические памятники, церковь Афанасия и Кирилла, музей Шахмат, галерея и музей современного искусства, церковь Воскресения Словущего, часовня Иверской Богоматери. Все необходимые социальные объекты, несколько детских садов и школ, театры, клиники, отделения банков, магазины и рестораны. На территории ЖК фитнес-клуб и детская комната для игр, бильярдная и кафе. Разбиты цветники и клумбы, предусмотрены места для отдыха и прогулок. Охрана, консьерж-сервис, паркинг, въезд на территорию по пропускам. Комплекс построенное в неоклассическом стиле, в отделке применен природный камень, украшенный мозаикой и ..., 49 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/211806777">https://www.cian.ru/sale/flat/211806777</a>
199650316	м. Смоленская (8 мин пешком)	Москва, Новинский бульвар, 15	67	3/14, Монолитный	185000000	276 119	+79637503336	Предлагается к продаже отлично расположенная трехкомнатная квартира в кооперативном доме МИД, соседний дом с посольством США, в пешей доступности от станций метро Смоленская и Баррикадная ( 10 минут ). Подъезд с консьержем, домофоном и видеонаблюдением. Развитая инфраструктура района, множество магазинов, баров, ресторанов, рядом престижные школы. Все комнаты изолированы, 19-14-12 кв.м. , кухня 8, большой совмещенный санузел. Квартира требует ремонта. ОКНА ВО ДВОР (в отличии от других предложений в этом доме). СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА., 21 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/199650316">https://www.cian.ru/sale/flat/199650316</a>
204283090	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 22	69	24/24, Кирпичный	204900000	296 957	+79250027881, +74956643010	Лот 5293. Москва. Новый Арбат. Видовая квартира 69 кв. м на 24 этаже 24 этажного дома. Интересная планировка, просторная и светлая кухня-гостиная, совмещенный санузел, сауна, имеется гардеробная комната. В шаговой доступности метро Арбатская и Смоленская, 20 минут пешком до Кремля. Один собственник (более 5 лет), свободная продажа., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/204283090">https://www.cian.ru/sale/flat/204283090</a>
217804974	м. Арбатская (7 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 6	70,8	4/24, Панельный	229000000	323 446	+79636777888, +74952252525	ЭКСКЛЮЗИВ ЕГСН предложение от от собственника. Предлагается светлая уютная квартира в ЦАО. Квартира с евро ремонтом с тремя изолированными комнатами, находится на 4 этаже, с окнами во двор. В доме достойная входная группа. Престижное место для достойного проживания. Рядом Храм, кинотеатр ОКТЯБРЬ, Дом книги, элитные магазины. 1 взрослый собственник, свободная продажа. Предложение от собственника., 36 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217804974">https://www.cian.ru/sale/flat/217804974</a>
219230506	м. Арбатская (6 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 6	703	22/24, Монолитный	229000000	32 575	+79645754745	Продается 3х комнатная квартира с шикарным видом, в престижном доме на Новом Арбате, 22 этаж, пешая доступность до метро, первый высотный дом от Красной площади, имеется грузовой лифт, круглосуточная охрана. Один взрослый собственник, документы более трех лет., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219230506">https://www.cian.ru/sale/flat/219230506</a>
204800093	м. Смоленская (6 мин пешком)	Москва, Смоленская улица, 10	70	4/9, Кирпичный	235000000	335 714	+79852921677, +79031777791	Светлая, уютная квартира рядом с метро Смоленская и Киевская. Изолированные комнаты, три окна выходят во двор, одно окно на Смоленскую ул. Два балкона. Въезд во двор через шлагбаум, много парковочных мест. Один взрослый собственник, Договор дарения от матери к дочери 2014 г. Свободная продажа. Две комнаты и коридор отремонтированы в 2019 г. Торг возможен., 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/204800093">https://www.cian.ru/sale/flat/204800093</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
159793171	м. Смоленская (1 мин пешком)	Москва, Проточный переулок, 2/1	71,3	5/5, Кирпичный	26700000	374 474	+79037289414	Очень светлая квартира. Ж/б перекрытия. Ремонт в 2010 году. Сверху технический этаж (возможность присоединения). Полностью меблированная квартира (итальянская мебель). Скрытые межкомнатные двери Union. На полу натуральная лиственница. Балкон остеклен и утеплен. Тихо: окна выходят во двор (не на Садовое кольцо) Безопасный район: рядом Посольство Великобритании и МИД РФ Удобная транспортная развязка: Садовое кольцо, набережная Москвы-реки, Новый Арбат Рядом с домом: лингвистическая гимназия с углубленным изучением иностранных языков, супермаркет "Азбука вкуса", детская поликлиника, ТЦ "Новинский Пассаж", храм, кафе, рестораны, салоны красоты, улицы Новый и Старый Арбат. Квартира физически и юридически чиста. Готовность к сделке 100%. Прямая продажа., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/159793171">https://www.cian.ru/sale/flat/159793171</a>
211469523	м. Смоленская (6 мин пешком)	Москва, Большой Николопесковский переулок, 3	88,1	3/6, Кирпичный	31000000	351 873	+79266683919	Прекрасное предложение уютной трёх комнатной квартиры, общей площадью 88,1 кв.м. в историческом центре Москвы в районе Арбат. Дом построен в 1914 году. Есть лифт. Дом с отреставрированными фасадом и подъездами, толстые стены и высокие потолки, отличная звукоизоляция. Окна выходят в тихий двор. Один собственник. Право собственности на основании Свидетельства на наследство по завещанию Прямая продажа., 41 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/211469523">https://www.cian.ru/sale/flat/211469523</a>
200700667	м. Смоленская (4 мин пешком)	Москва, Карманицкий переулок, 3	73,8	6/7, Кирпичный	31000000	420 054	+79039749354	Отличная видовая квартира в историческом центре. Все комнаты изолированные. Отличные виды из окон. Огороженная территория, парковка только для жильцов. Дом малоквартирный. Потолки 3,7 метра. Ванная комната с окном. Три квартиры на этаже. Рядом управа района. Территория под видеонаблюдением. Дом расположен в тихом Арбатском дворе., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/200700667">https://www.cian.ru/sale/flat/200700667</a>
215270989	м. Смоленская (9 мин пешком)	Москва, Малый Николопесковский переулок, 9/1С1	70	5/5	31500000	450 000	+79169955795	5 этаж (последний). Есть возможность сделать камин. Лифт. Один подъезд. Всего 27 квартир клубный дом. Дом кирпичный, очень тёплый. В собственности более 3-х лет, 70 м2, панорамные окна (как в Турандот Резиденс которые как раз напротив), закрытый двор со шлагбаумом, в собственности также хозпомещение в подвале. Абсолютно новый ремонт, техника (варочная индукционная панель, духовой шкаф, посудомоечная машина, вытяжка всё Siemens, стиральная машина Miele, кондиционеры LG. Итальянская кухня, смесители и мойка Grohe, Blanco. Сантехника и Мебель в ванной Villeroy & Boch, плитка Versace). Подогреваемые полы в прихожей и ванной. 2 комнаты раздельные. Кухня совмещена с прихожей. Гардеробная, ванная комната. Потолки 3 м. Ж/б перекрытия. Тихо, окна выходят во двор. Камеры в подъезде, камера и домофон в квартире. Встроенный шкаф в прихожей. В квартире никто не жил абсолютно новая квартира. Планировка узаконена в БТИ. Никто не прописан. Солнечная сторона. Жалюзи на окнах. Установлены люстры и ..., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215270989">https://www.cian.ru/sale/flat/215270989</a>
220896288	м. Кропоткинская (5 мин пешком)	Москва, Гоголевский бульвар, 27	86,8	4/7, Кирпичный	32000000	368 664	+79162021412	Коммунальная квартира, 2 лицевого счета, закрытый двор, парковка.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220896288">https://www.cian.ru/sale/flat/220896288</a>
215428845	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 25	52,2	5/5, Кирпичный	32500000	622 605	+79197770289	М "Смоленская", 5 мин.пешком, 3- ком.квартира после полной реконструкции. Квартира на последнем этаже для тех, кто предпочитает приватность. Сделана звукоизоляция всех стен, все окна оснащены рольставнями. Панорамное остекление балкона,теплый пол по всей квартире.В квартире сделано усиление	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215428845">https://www.cian.ru/sale/flat/215428845</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								перекрытый , новая электрика, автоматическая система запора на всех водяных трубах.Кондиционирование всей площади. Неповторимый дизайн квартиры был создан модным московским дизайнером.Все -от техники и смесителей на кухне, заканчивая ручками- от известных европейских брендов.Все предметы мебели выполнены по чертежам и запросу дизайнера. Квартира продается полностью меблированной. Все окна квартиры выходят во двор, что дарит невероятную тишину в центре.Двор- потрясающе ухоженный и тихий. Небольшой дом с постоянно проживающими интеллигентными соседями. Один собственник. Прямая продажа., 14 фото	
215100521	м. Арбатская (4 мин пешком)	Москва, Нижний Кисловский переулок, 3	92	6/7	33000000	358 696	+79037951586	Квартира в самом центре Москвы по привлекательной цене. Дом сталинской постройки, квартира солнечная и очень теплая. На этаже всего две квартиры, 3 окна выходят в тихий, зеленый приватный двор. Потрясающий вид из окон: купола Храма Христа Спасителя и панорама центра Москвы. 2 балкона. Прекрасная инфраструктура района. С парковкой особых проблем нет. Этот дом имеет обособленный приватный зеленый двор с детской площадкой, выход в который осуществляется через второй выход из подъезда. Комнаты изолированные, перегородки не несущие. Квартира требует ремонта и творческого переосмысления, есть возможность проявить фантазию и сделать квартиру своей мечты. Для тех, кто ищет куда выгодно инвестировать свои средства, это наилучший вариант., 42 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215100521">https://www.cian.ru/sale/flat/215100521</a>
219036182	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, Малый Николопесковский переулок, 6	95,5	1/5, Кирпичный	33500000	350 785	+79251362712	Звонить ПО БУДНЯМ с 10:00 по 18:00. Собственник. Продается замечательная квартира. В договоре указывается полная стоимость. В квартире никто не прописан, не зарегистрирован. Отсутствуют обременения, ограничения, запреты. Собственник квартиры, банк, обеспечивает полную юридическую чистоту сделки и качественное сопровождение на всех этапах. Возможна ипотека под 6,9% от АО "СМП Банк". Сумма первоначального взноса - от 10% до 90%., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219036182">https://www.cian.ru/sale/flat/219036182</a>
218425851	м. Смоленская (3 мин пешком)	Москва, Карманицкий переулок, 10	109,7	4/4	34000000	309 936	+79032950870	Продается трехкомнатная квартира на 4 этаже дома в арбатском переулке. Закрытая территория, тихий двор. Охрана , видеонаблюдение . Отличная входная группа, кованые фасады. Пешая доступность до метро Смоленская (7 минут)., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218425851">https://www.cian.ru/sale/flat/218425851</a>
208916508	м. Кропоткинская (4 мин пешком)	Москва, Гоголевский бульвар, 23	131	2/5, Кирпичный	34600000	264 122	+79269108280	Продается 5-комнатная квартира в историческом центре Москвы! Красивый особняк. Доходный дом - Теляковского К.М. В квартире практически нет несущих перекрытий, что позволит воплотить в жизнь любую дизайнерскую идею. Высота потолков 3,20 м. Окна квартиры выходят в тихий закрытый двор. Во дворе дома есть закрытая парковка. В окружении дома находятся многочисленные памятники культуры и архитектуры, художественные галереи Волхонки, музеи и театры. Уютный, зеленый бульвар ведет от дома прямо к Храму Христа Спасителя и Пречистенской набережной, а до оживленного Арбата отсюда можно дойти всего за пару минут. Пешая прогулка до Кремля займет около 15 минут. Оперативный показ., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/208916508">https://www.cian.ru/sale/flat/208916508</a>
203944400	м. Смоленская (3 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 51С1	110	8/8, Кирпичный	35000000	318 182	+79169764807, +74953634435	Продается квартира с дизайнерским ремонтом в историческом здании. Окна на пешеходный Арбат и в сторону МИДа. В подъезде консьерж. Прямая продажа, квартира сдана в аренду до Мая 2020г., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203944400">https://www.cian.ru/sale/flat/203944400</a>

Отчет № 113/2019  
Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
210088288	м. Смоленская (7 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 30/3С3	96,3	4/5, Кирпичный	37000000	384 216	+79166416502	Продается просторная 3-х комнатная квартира. Холл 12,5 метров, СУР, в большой комнате 2 окна, все комнаты изолированные, один подъезд, всего 10 квартир в доме, ЖБ перекрытия. Развитая инфраструктура центрального района: рядом детский сад, французская школа во дворе, поликлиника. Первичные документы: приватизация более 3-х лет, свободная пролажа., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210088288">https://www.cian.ru/sale/flat/210088288</a>
209443788	м. Баррикадная (11 мин пешком)	Москва, Поварская улица, 29/36С1	78	4/5, Кирпичный	39900000	511 538	+79166490613, +79852444341	Прекрасная квартира в тихом Московском дворике Арбатских переулков. Капитальный ремонт дома 77-78 год. Был выполнен очень качественный ремонт в квартире. Во время ремонта меняли все: сантехнику, электрику, полы, делали перепланировку квартиры (узаконена). Кухня-гостиная, большой коридор. Тихий двор с детскими площадками. Хороший вид из окна. Оперативный показ. Разумный торг., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/209443788">https://www.cian.ru/sale/flat/209443788</a>
199324227	м. Арбатская (9 мин пешком)	Москва, Староконоушенный переулок, 32	102,2	1/9, Кирпичный	40000000	391 389	+79175544502	Исторический центр Москвы, тихий переулок Старого Арбата. Дом ЦК. Большая квартира 102, 2м2( без учета двух лоджий) с тремя изолированными комнатами (22-18-14)м2, холл с коридором 25м2, темная комната 3м2, кухня 12,2м2,. Полы - паркет, в хорошем состоянии, потолки 3м. С момента постройки дома в квартире живет одна семья. Консьерж. Для жильцов дома парковка. Развитая инфраструктура. ПРЯМАЯ ПРОДАЖА. Один собственник. Торг., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/199324227">https://www.cian.ru/sale/flat/199324227</a>
220162866	м. Смоленская (2 мин пешком)	Москва, 1-й Смоленский переулок, 24	80	3/9, Кирпичный	41900000	523 750	+79268873144	Продается светлая 3-х комнатная квартира в историческом центре Москвы. Общей площадью 80 кв. м. В доме имеется пассажирский лифт, чистый подъезд. Стеклопакеты (деревянные окна выходят на обе стороны - в тихий двор и на 1-й Смоленский переулок), качественная кухня, пол -ламинат+плитка, с/у раздельный, комнаты изолированные, окна выходят в зеленый двор. Редкое сочетание исторического центра и зеленого квартала. В двух минутах пешком станция метро Смоленская, р-н Арбат, рядом Никольский Храм и сквер. Аптека и магазин "Белорусский базар" в торце дома. Азбука Вкуса и Вкус Вилл в 150 метрах от дома, а также салоны красоты, банки, центры медицины и быта. В пешей доступности замечательные места для прогулок: пешеходная зона Арбата и его замечательные окрестные дворы и переулочки, набережная Москвы-реки. Для детей тихий двор с детской площадкой рядом с Никольским Храмом. Рядом элитные учебные заведения, детская поликлиника. Для жильцов закрытая территория, во дворе за квартирой закреплено два м ..., 22 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220162866">https://www.cian.ru/sale/flat/220162866</a>
219585686	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 23	80	6/6	43000000	537 500	+79169955795	Предлагаем квартиру в кирпичном доме 1937 года в районе Арбат. Высота потолков - 4.2 метра. Окна выходят на Новый Арбат. Планировка: кухня, 2 с/у, 3 спальни. Вид на Новый Арбат и внутренний двор. Паркинг под слагбаумом. Во дворе детский сад и детская площадка. В доме есть лифт. Описание дома Исторический особняк на 8 квартир. Дом архитектора Лазарева в стиле модерн, после комплексной реконструкции с заменой перекрытий и реставрацией фасада. Фасад дома был признан в 2008 году самым изысканным на Арбате., 26 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219585686">https://www.cian.ru/sale/flat/219585686</a>
147563601	м. Смоленская (7 мин пешком)	Москва, Смоленская набережная, 5/13	87,4	9/12	44000000	503 432	+79253492244	Продаю трехкомнатную квартиру общей площадью 87м2. Квартира требует ремонта. Красивый сталинский дом, шикарный фасад. Дом расположен рядом с посольством Великобритании. Придомовая охраняемая стоянка, консьерж. Юридически и физически свободная., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/147563601">https://www.cian.ru/sale/flat/147563601</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	Цена 1 кв.м., руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
209086684	м. Смоленская (6 мин пешком)	Москва, Кривоарбатский переулок, 12	112	2/6, Кирпичный	47000000	419 643	+79167213139	Уникальная квартира в уникальном месте по очень выгодной цене! По проекту (1994 г.) архитектора Образцова. Кривоарбатский переулок - это часть тихого Арбата (вторая линия), место, в котором жить приятно, безопасно, удобно и респектабельно. Здесь все наполнено историей: от А.С. Пушкина до Булата Окуджавы, от архитектора Мельникова до Виктора Цоя. В переулке располагаются только жилые дома премиум и бизнес класса. Очень тихо! Всегда есть парковочные места, а также парковка во внутреннем дворе под слагбаумом. От метро Смоленская до дома 5 минут пешком. Инфраструктура очень удобная: в шаговой доступности школа с углубленным изучением языков (французский, английский, немецкий) и с лицейским классом высшей школы экономики; Музыкальные школы им. Бетховена, им. В.И. Мурадели, им. С.И. Танеева, в также художественная школа им. В.А. Серова и другие; мед. Центры, поликлиника 1, множество кафе и ресторанов европейского качества, банки, знаменитый театр Вахтангова, множество музеев, антикварных лав ..., 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/209086684">https://www.cian.ru/sale/flat/209086684</a>
219167534	м. Арбатская (8 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 19	90	2/8, Монолитный	49000000	544 444	+79262078006, +74956268444	7986 / Продается квартира полностью готовая к проживанию. Спланировано: изолированная кухня (9кв.м), гостиная (30кв.м.), спальня с гардеробной (20кв.м.), кабинет или вторая спальня (15кв.м), большой санузел, просторный холл. Все окна квартиры выходят во внутренний благоустроенный двор. В подъезде установлен домофон и дежурит консьерж. Территория дома закрыта, во дворе есть возможность арендовать машиноместо. Свободная продажа. Дом построен в 1994 году по индивидуальному проекту, материал стен-кирпич, перекрытия железобетонные, всего в доме 26 квартир., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219167534">https://www.cian.ru/sale/flat/219167534</a>
193224498	м. Арбатская (10 мин пешком)	Москва, улица Арбат, 20	110,2	6/6, Кирпичный	62000000	562 613	+79262034005	Продается 3 комнатная квартира в историческом центре Москвы с видом на старый Арбат. Общая площадь 110,2 кв.м., жилая 79,8 кв.м., кухня 8,9 кв.м. Комнаты изолированные 38,5+21,6+19,7 кв.м., распашонка. Потолки 3,2 метра. Санузел совмещенный. Три окна выходят на Арбат, два во двор. Небольшой балкон на Арбат. Вход в подъезд с Арбата и со двора, въезд во двор через слагбаум со стороны Серебряного переулка. ДКП 2014 года. Свободная продажа., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/193224498">https://www.cian.ru/sale/flat/193224498</a>
217908980	м. Кропоткинская (7 мин пешком)	Москва, переулок Сивцев Вражек, 20	115	2/8	67000000	582 609	+79256016370	Уютная, светлая и тихая квартира в доме бизнес класса, год постройки 1989, индивидуальный проект, огороженная, охраняемая территория, машиноместо входит в стоимость, большая лоджия, два сан узла, две вещевые комнаты, свободная продажа., 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217908980">https://www.cian.ru/sale/flat/217908980</a>

Согласно данным о ценах предложения, приведенным выше, диапазон цен за 1 кв.м. жилых 3-х комнатных квартир в районе Арбат ЦАО составляет 300 000– 1 000 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. согласно данной выборке составляет 650 000 руб.

#### Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке двухкомнатных квартир, расположенных в районе Обручевский ЮЗАО г. Москвы вблизи расположения объекта оценки, по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация портала недвижимости «Сian» (<https://www.cian.ru/>).

Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.

Таблица № 26

**Анализ фактических данных о ценах предложений жилых 2-х комнатных квартир в районе Обручевский ЮЗАО г. Москвы**

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
221380881	м. Проспект Вернадского (20 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 103	106	17/21, Монолитно-кирпичный	24700000	233 019	+74995530347	ЖК ЭМЕРАЛЬД Новый, бизнес-класса. СДАН в 2016 году!! Вода, свет, кадастровый паспорт есть! КВАРТИРА ОТ СОБСТВЕННИКА! продается просторная квартира свободной планировки общей площадью 106 кв.м. Дом с повышенным уровнем безопасности. На площадке по 4 квартиры, мало соседей. Установлены экологически чистые стеклопакеты. Окна выходят в тихий двор. Базовой планировкой предусмотрены гостиная, спальня, кухня, просторный холл, два санузла. Высота потолка 3.1м. В подьезде предусмотрен консьерж сервис, видеонаблюдение, огороженная территория, охрана, въезд под шлагбаум с охраной. Двухуровневый подземный паркинг на 524 м/м. Лифты в доме OTIS, спускаются в паркинг до -2 уровня. Профессиональная управляющая компания позаботится о комфортном проживании в Жилом комплексе. в 2018 году открытие станции метро Ул. Новаторов в 750 метров от Комплекса. СВИДЕТЕЛЬСТВО О СОБСТВЕННОСТИ! Можно делать ремонт с момента приобретения! Ипотека без проблем. Оперативный показ! Ключи на руках! Звоните сейчас! Александр ..., 22 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221380881">https://www.cian.ru/sale/flat/221380881</a>
220336389	м. Калужская (5 мин на машине)	Москва, улица Новаторов, 10к2	63	14/17, Монолитный	14950000	237 302	+79162137307	Предлагается уютная, функциональная, тихая 2х комнатная квартира с продуманным и качественным ремонтом (встроенная кухонная техника-индукционная плита, посудомоечная машина, 2 кондиционера, 3 контура теплого пола, 2 встроенных шкафа). Все стены оформлены венецианской штукатуркой, качественные пластиковые окна. С/у раздельный, 2 лифта, домофон. Большая изолированная комната-гостиная, просторная кухня и отдельная спальня, прекрасный вид из окон на Воронцовский парк, все окна во двор (квартира распашонка), скоро открытие м. Новаторов - в пешей доступности 3 мин. Самый лучший район Москвы, рядом торговые центры, новая школа. Рядом с домом есть несколько подземных отапливаемых парковок, где можно снять машиноместо в аренду. Свободная продажа. Один взрослый собственник. Полная стоимость в договоре., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220336389">https://www.cian.ru/sale/flat/220336389</a>
216505258	м. Юго-Западная (3 мин на машине)	Москва, улица Обручева, 6	52,2	11/21, Блочный	13000000	249 042	+79265267091	Светлая, теплая, просторная квартира на комфортном 11 этаже 21 этажного дома, площадью 52,2 кв.метра. Квартира угловая, окна выходят на две стороны, солнце в квартире утром и днем. Сделан косметический ремонт (стены оклеены обоями). На полу линолеум. Две вместительных комнаты 16,0 кв.м и 18,0 кв.м. Кухня 9,5 кв.м. Санузел раздельный. Душевая кабина. Очень вместительный остекленный до пола балкон. Детские сады и школы рядом с домом. Инфраструктура налажена давно. Торговый комплекс РИО в 5 мин ходьбы. В 15 мин от дома кинотеатр Ролан. Транспортная доступность отличная - выезд на Ленинский пр, Профсоюзную ул, Аминьевское шоссе. До метро Калужская 10 мин на транспорте, до метро Юго-западная 15 мин. Быстрый выход на сделку. Свободная продажа. Жду Вашего звонка. Отвечу на все интересующие вопросы. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3383988., 24 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216505258">https://www.cian.ru/sale/flat/216505258</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
203169399	м. Проспект Вернадского (3 мин на машине)	Москва, улица Эльдара Рязанова, 2	86	2/17	21699930	252 325	+74994505657	. Комплекс расположен в одном из лучших районов г. Москвы, развитая инфраструктура, позволит вам комфортно и качественно проживать в комплексе, наличие крупных ТЦ, таких как РИО, создаст условия для удобного совершения ежедневных покупок. Наличие большого количества детских садов и школ в шаговой доступности избавит от проблемы затрат большого количества времени на сопровождение детей. Для студентов рядом расположены вузы МГУ и академия ФСБ, не посредственной близости Университет нефти и газа, РУДЕН, МИСИС и другие. Так же в этом районе расположены очень известные медицинские учреждения, такие как Центра планирования семьи на Севастопольском, Центр акушерства и гинекологии на Опарина и некоторые другие. Для отдыха с семьей рядом находятся два больших парка Тропаревский лесопарк и Воронцовский парк. Сдача дома в весной этого года. Звоните сейчас, т.к. за последний месяц цены на квартиры в к ..., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203169399">https://www.cian.ru/sale/flat/203169399</a>
219024665	м. Юго-Западная (3 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 119к1	71	16/24, Монолитный	15200000	214 085	+79266512552, +79255068749	Дом улучшенной планировки. Продается квартира более 5 лет приватизация, взрослый собственник, никто не прописан, консьерж, муниципальная отделка, требует ремонта, 23 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219024665">https://www.cian.ru/sale/flat/219024665</a>
219200410	м. Проспект Вернадского (10 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	103	18/23, Монолитный	25300000	245 631	+74951352204	Светлая, просторная 2-комнатная квартира без отделки. Панорамное остекление! Окна выходят на ул. Эльдара Рязанова. Планировка предполагает отдельную спальную комнату - 19.46 кв. м, гостиную - 32.25 кв. м, кухню-столовую - 15.11 кв. м, два санузла, гардеробную - 4,71 м, прихожую- 17,51 м. Проект может быть изменен по Вашим предпочтениям. Дом премиум-класса оснащен высоким уровнем безопасности: видеонаблюдение, консьерж, современная система предупреждения и тушения огня. Централизованное автоматизированное управление инженерными системами. Благоустроена территория с озеленением. Напротив комплекса большая детская площадка и рядом Воронцовский и Тропаревский парки. Гостевая наземная парковка, подземный двухуровневый паркинг. Вся необходимая для комфортного проживания инфраструктура в пешей доступности., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219200410">https://www.cian.ru/sale/flat/219200410</a>
203647885	м. Новые Черемушки (7 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	81,1	35/40, Монолитный	26000000	320 592	+79858601460, +74957607640	Андрей Дерфлер. ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ЖК Дирижабль. Дом бизнес-класса. Видеонаблюдение, консьерж, многоуровневая парковка, детская площадка, супермаркет. Шикарный вид. Просторная светлая квартира, выполнен качественный ремонт, два полноценных санузла, полностью оборудованная кухня с техникой, гардеробная комната, примыкающая к спальне и детская комната. Полы с подогревом. Рядом расположены школы, детские сады, парк, фитнес клуб World Class., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203647885">https://www.cian.ru/sale/flat/203647885</a>
219772377	м. Проспект Вернадского (15 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 109/1к3	66,3	17/23, Панельный	12700000	191 554	+79262207743, +74992880614	Лот:59593 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, Агент Елена Продается 2х комнатная квартира в хорошем доме ЖСК , Чистый подъезд , консьерж. Общая площадь 66, 3м2 с учетом лоджии, на две комнаты , жилая 38,5 м2. Комнаты изолированные , окна во двор . Санузел раздельный . Наличие паркинга , шлагбаум . Свободная продажа ! Полная стоимость в договоре , один взрослый собственник., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219772377">https://www.cian.ru/sale/flat/219772377</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
211065993	м. Новые Черемушки (5 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 58К4	62,9	3/19, Кирпичный	20200000	321 145	+79164808509	Продается прекрасная 2-х комнатная квартира на 3-м этаже 19 этажного монолитно-кирпичного дома бизнес класса, расположенного в 5 минутах ходьбы от м. Новые Черемушки. Квартира светлая и уютная с хорошим ремонтом, комнаты изолированные 16.3 и 12.4 м2, просторная кухня 10 м2, большой и функциональный холл 16.7 м2, две застекленные лоджии. Огороженный двор со слагбаумом, ухоженный подъезд и площадка, доброжелательные и интеллигентные соседи. Престижный и экологически чистый район с развитой и современной инфраструктурой. Свободная продажа. Сопровождение сделки для Покупателя бесплатно. Помощь в оформлении ипотеки. Гарантия юридической чистоты и безопасности проведения сделки., 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/211065993">https://www.cian.ru/sale/flat/211065993</a>
221258772	м. Калужская (7 мин пешком)	Москва, улица Академика Челомея, 6	51	14/17, Блочный	11300000	221 569	+79296541658, +79779011425	Продажа от собственника ! Двухкомнатная квартира с изолированными комнатами , Кухня -9 м , лоджия. Серия П-44 , грузовой и пассажирский лифты , всегда в наличии парковочные места. Через дорогу Воронцовский парк , во дворе школа , магазины , сбербанк. До метро Калужская реально 7 минут пешком. Полная стоимость в договоре , прозрачные документы - к сделке готовы , ТОРГ!!!, 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221258772">https://www.cian.ru/sale/flat/221258772</a>
216290406	м. Юго-Западная (25 мин пешком)	Москва, улица Обручева, 6	52,2	11/21, Монолитный	13000000	249 042	+79057944580, +79096884291	Квартира в хорошем состоянии. Один собственник. Торг уместен., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216290406">https://www.cian.ru/sale/flat/216290406</a>
218943488	м. Калужская (21 мин пешком)	Москва, улица Обручева, 5А	53,2	3/21, Монолитно-кирпичный	14000000	263 158	+79637101863	Продается шикарная квартира в отличном состоянии и с эксклюзивной планировкой (кухня расположена между двумя изолированными комнатами), вся мебель входит в стоимость, перепланировок не было, с/у раздельный, большой просторный коридор, 2 застекленных балкона ( в спальне и на кухне), подземный паркинг, гостевая парковка во дворе дома, тихий , красивый двор с развитой инфраструктурой-магазины, салоны красоты, стоматология, медицинский центр, рядом ТЦ РИО и т.д. Свободная продажа, никто не прописан, 1 взрослый собственник., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218943488">https://www.cian.ru/sale/flat/218943488</a>
201328905	м. Проспект Вернадского (20 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	77,9	21/48, Монолитно-кирпичный	18700000	240 051	+79166366938	!!! ОТЛИЧНАЯ ЦЕНА - ПРОДАЕТСЯ УЮТНАЯ КВАРТИРА - 77,9м2(свободной планировки) на 21 этаже в статусном, жилом комплексе бизнес класса "WellHause на Ленинском". Площадь квартиры идеально подходит для планировки просторной 2-ух комнатной квартиры или квартиры в стиле "Студио". Вся инфраструктура соответствует дому бизнес класса. Дом находится рядом с красивым прудом и прилегает к "Трапоровскому лесопарку". Под домом имеется трех-уровневая автомобильная стоянка, где можно купить или взять в аренду машиноместо. В доме установлены скоростные лифты "Kohle" с системой индивидуального доступа. Вся территория жилищного комплекса и места общего пользования дома находится под постоянной системой видео наблюдения. Если вас заинтересовала предлагаемая квартира, свяжитесь с нами по	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/201328905">https://www.cian.ru/sale/flat/201328905</a>



ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								указанному телефону и мы организуем просмотр в удобное для вас время., 14 фото	
217734206	м. Проспект Вернадского (2 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	76,5	27/33, Монолитный	22290000	291 373	+79055377934	Продается 2-комнатная квартира в жилом комплексе "The MID". Квартира без отделки, что позволяет новому собственнику сделать ремонт в соответствии со своими индивидуальными предпочтениями. Квартира находится на 27-ом этаже 33-этажного монолитного дома. Прекрасные видовые характеристики, полностью соответствующие фотографиям. Дом построен на участке, специально выделенном Министерству иностранных дел для строительства жилья сотрудникам МИД. Кроме того, дом наследует традиции классики 50-ых годов XX века и привносит современный комфорт: престижные отделочные материалы (архитектура от бюро Speech), современные коммуникации, дизайнерские входные группы. Вы будете жить в одном из лучших районов Москвы с роскошной инфраструктурой-лучшие ВУЗы и школы страны, многообразие бизнес-центров и офисов, посольства и визовые центры, более 20 кафе и ресторанов, 10 медицинских учреждений, 12 фитнес-центров, 4 спортивные школы, Удальцовские пруды, Воронцовский парк. Приятной особенностью является располож ..., 25 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217734206">https://www.cian.ru/sale/flat/217734206</a>
219208657	м. Проспект Вернадского (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 107к1	80	11/22, Монолитный	24700000	308 750	+79690141186	Предложение от собственника В ГОТОВОМ ДОМЕ! Предлагается квартира , часть ремонта уже выполнена. Функциональная планировка: 2 спальни, кухня, просторный холл, 2 с/у, имеется лоджия. Жилой комплекс бизнес-класса Квартал 38А , с прекрасно развитой инфраструктурой: рядом с комплексом работают несколько школ, больниц, детских садов, учреждений сферы обслуживания и индустрии развлечений. Первые этажи жилых корпусов предполагаются нежилыми здесь площади отведены под магазины, аптеки, салоны красоты и прочие инфраструктурные объекты. В пешей доступности от ЖК расположен Воронцовский парк с прудами . Все корпуса комплекса возводятся по монолитной технологии, фасады отделываются мрамором и керамогранитом. На подземных уровнях есть паркинг. Все здания оснащены современными коммуникациями и обеспечены надлежащей охраной. Помощь в одобрении по ипотеке по этой квартире !!! Преференции от самых топовых банков !!! Поможем в одобрении ипотеки этой квартиры !!! Преференции от ведущих Банков!!! 81 ..., 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219208657">https://www.cian.ru/sale/flat/219208657</a>
220954046	м. Калужская (3 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	76	35/48, Монолитный	25000000	328 947	+79997113218, +74956467423	Предлагаем купить 2х комнатную квартиру в престижном районе Москвы , в элитном месте ЖК Велхаус. Квартира общей площадью 76 кв. м., планировка кухня-студия с гостиной, спальня, совмещённый санузел, дизайнерский ремонт, дорогая мебель. Развитая инфраструктура: магазины, в доме два детских садика, салоны красоты, фитнес центр со СПА и бассейном, в пешей доступности ТЦ Рио., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220954046">https://www.cian.ru/sale/flat/220954046</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
220022069	м. Калужская (3 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	89	27/48, Монолитный	28000000	314 607	+79684559152	к вашему вниманию видовая квартира в комплексе Well House. Квартира находится на 27 этаже ЖК, благодаря французским окнам открываются великолепные виды на лесополосу и пруд Запятая. В квартире выполнен ремонт в сдержанном стиле в светлых тонах, Кухня-гостиная, большая спальня, гардеробная, 2 санузла, постирочная., 26 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220022069">https://www.cian.ru/sale/flat/220022069</a>
219722964	м. Проспект Вернадского (15 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	51	25/33, Монолитный	15202000	298 078	+79104344624, +74992880614	Лот:59569 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, Агент Карен Продается уютная 2-комнатная квартира 51 кв.м. в новом доме на Ленинском проспекте 95"Б". Жилой комплекс премиум класса The MID МИД (заказчик Министерство Иностранных дел). Дом сдан, Собственность оформлена, ключи выданы, осталось около 15 квартир, без отделки. Центральное кондиционирование с управлением из квартиры. На первых трех этажах здания - помещения социально-бытового назначения. Высокоскоростные бесшумные лифты с доступом в подземный паркинг. Закрытый, благоустроенный двор с детским городком, спортивной площадкой и прогулочными дорожками. Территория - под круглосуточной охраной, на въезде шлагбаум. Дом находится в лучшем районе Москвы, в пешей доступности школы, детсады, поликлиники, фитнес- и спорт клубы, магазины, а также - Удальцовские пруды, Воронцовский парк с исторической усадьбой и каскадом прудов. Ближайшая ст. метро: "Проспект Вернадского" . К 2020 году в пяти минутах ходьбы откроется станция метро "Улица Но ...", 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219722964">https://www.cian.ru/sale/flat/219722964</a>
218593565	м. Проспект Вернадского (15 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	77	23/33, Монолитно-кирпичный	20547000	266 844	+79104344624, +74992880614	Лот:59282 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, Агент Карен Продается чудесная 2-комнатная квартира 77 кв.м. в новом доме на Ленинском проспекте 95"Б". Жилой комплекс премиум класса The MID МИД (заказчик Министерство Иностранных дел). Дом сдан, Собственность оформлена, ключи выданы, осталось около 15 квартир, без отделки. Центральное кондиционирование с управлением из квартиры. Просторные холлы отделаны дорогой плиткой. На первых трех этажах расположены помещения социально-бытового назначения, высокоскоростные бесшумные лифты с доступом в трехуровневый паркинг. Закрытый благоустроенный двор с детским городком, спортивной площадкой и прогулочными дорожками. Круглосуточная многоуровневая охрана, на въезде шлагбаум. Дом находится в лучшем районе Москвы в пешей доступности школы, детсады, поликлиники, фитнес- и спорт клубы, магазины, а также - Удальцовские пруды, Воронцовский парк с исторической усадьбой и каскадом прудов. Ближайшая ст. метро: "Проспект Вернадского" . К 2020 году в пяти м ..., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218593565">https://www.cian.ru/sale/flat/218593565</a>
218520738	м. Проспект Вернадского (10 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	77	20/33, Монолитный	20550000	266 883	+79152466622, +74992880614	Лот:59248 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, Агент Наталия Продается 2-комнатная квартира в самом высоком здании на Ленинском проспекте. СОБСТВЕННОСТЬ!Квартира с черновой отделкой, возможна ипотека. Из окон квартир открывается панорамный вид на Москву.Холлы выполнены по авторскому дизайн-проекту. На первых трех этажах здания расположены помещения социально-общественного назначения. В каждой секции установлены высокоскоростные бесшумные лифты с доступом в трехуровневый паркинг. На территории комплекса расположен благоустроенный двор с детским городком и спортивной площадкой. Для	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218520738">https://www.cian.ru/sale/flat/218520738</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								пеших прогулок по аллее жилого комплекса высажены деревья и кустарники различных видов. Территория комплекса находится под круглосуточной охраной, на въезде установлена пропускная система. Комплекс находится в престижном районе Москвы рядом с лучшими вузы страны - МГУ и МГИМО. А еще рядом - Удальцовские пруды, Воронцовский парк с исторической усадьбой и каскадом прудов. В пешей доступности от ЖК "The MID" располаг ..., 4 фото	
220973580	м. Калужская (3 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	88	30/48, Монолитный	28000000	318 182	+79857975000, +74959281000	ЖК Бизнес-класса ВеллХаус (Ленинский проспект дом 111 корп 1) продается двухкомнатная квартира общей площадью 88 кв.метров с изысканным ремонтом от известного дизайнерского бюро! Используются только дорогостоящие материалы при отделке. Итальянская лепнина, венецианская покраска стен, пол плитка и дерево. Итальянские двери. Планировка индивидуальна! Мебель (кожа, дерево дуб) и бытовая техника от ведущих производителей. Кондиционеры! теплый пол. Планировка: кухня-гостиная, спальня, кабинет (рабочее место). 2 санузла (ванна / душ), постирочная, гардеробная. Квартира свободна и готова к продаже! Звоните, с радостью ответим на все вопросы! ЖК "WellHouse" - это круглосуточно охраняемая территория. Вблизи два лесопарка Тропаревский и Юго-Западный с прогулочной зоной и естественным прудом. Есть подземная многоуровневая парковка с лифтом в подъезд. Развитая инфраструктура на территории ЖК: фитнес с бассейном, мини-маркет, салон красоты, клиника, ресторан, аптека, банк ВТБ. На территории ЖК ..., 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/220973580">https://www.cian.ru/sale/fla/t/220973580</a>
218491650	м. Проспект Вернадского (10 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	76,8	20/22, Монолитно-кирпичный	29574720	385 088	+79036229507, +74992880614	Лот:59265 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, Агент Андрей Продам отличную 2-ком квартиру в ЖК "МИД", одно из лучших предложений на Ленинском проспекте, в современном ведомственном новом доме, с приличными соседями, красивыми холлами, 3-х этажным подземным паркингом, детской площадкой и охраной. Дом полностью заселится до конца 2019 года, рядом Удальцовские пруды с р.Раменкой и великолепным Воронцовским парком, 8 школ в шаговой доступности, МФЦ, Управа, и 3 станции метро в шаговой доступности, сделают Ваше проживание комфортным и удобным. По полной стоимости, док-ты для ипотеки готовы., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/218491650">https://www.cian.ru/sale/fla/t/218491650</a>
220728189	м. Новые Черемушки (5 мин на машине)	Москва, улица Архитектора Власова, 37К4	46,8	3/5, Панельный	10000000	213 675	+74953630880	Среднее состояние, один взрослый собственник, приватизация. Легкая альтернатива. Номер лота: вт-0365620, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/220728189">https://www.cian.ru/sale/fla/t/220728189</a>
214391251	м. Калужская (15 мин пешком)	Москва, улица Академика Челомея, 8К2	53	7/12, Панельный	10350000	195 283	+79265201678, +74996740042	Лот 54938 Квартира с изолированными комнатами, имеется лоджия. Свободная продажа, приватизация, 1 собственник. В конце 2019 рядом с домом откроется новое метро Новаторов., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/214391251">https://www.cian.ru/sale/fla/t/214391251</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
216878899	м. Калужская (5 мин на машине)	Москва, улица Академика Челомея, 8К2	53,2	11/12, Панельный	10600000	199 248	+74953630880, +79653773551	Чистая, уютная 2-х комнатная квартира в хорошем состоянии. Распашонка. Все окна во двор, панорамный вид. Санузел раздельный, имеется лоджия. Развитая инфраструктура района. Во дворе детская площадка, детский садик, школа, поликлиника, магазины, рядом Воронцовский парк. В шаговой доступности 4 станции метро - Калужская, Новые Черемушки, Проспект Вернадского, Беляево. Полный пакет документов собран. Первичные документы более 20 лет. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота: вт-0354158, 22 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216878899">https://www.cian.ru/sale/flat/216878899</a>
218394168	м. Калужская (14 мин на машине)	Москва, улица Новаторов, 34К6	50,4	4/16, Панельный	11000000	218 254	+74953630880	Отличная квартира в престижном районе Москвы. В 2021 году откроется метро "Улица Новатор" в пешей доступности от дома. Рядом с домом Воронцовский парк. Развитая инфраструктура: д/сады, школы, магазины, поликлиники. Альтернатива подобрана. Быстрый выход на сделку. Оперативный показ. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - вт-0370297	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218394168">https://www.cian.ru/sale/flat/218394168</a>
212898708	м. Калужская (12 мин пешком)	Москва, улица Академика Челомея, 8К1	53	6/12, Панельный	11000000	207 547	+79154692699	Комнаты раздельные, распашонка, окна ПВХ, лоджия застеклённая. Дом ЖСК. До метро Калужская 12 минут пешком, развитая инфраструктура, Рядом Воронцовские пруды. Один взрослый собственник, собственность с 1992 года. Альтернатива несложная. Аргументированный торг при просмотре., 24 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/212898708">https://www.cian.ru/sale/flat/212898708</a>
221046376	м. Тропарево (2 мин на машине)	Москва, улица Саморы Машела, 4К3	54,8	2/9, Панельный	12000000	218 978	+79250783187, +79250104784	Лот 151181. Объектом занимается Винер. Ипотека от ведущих банков. Вашему вниманию предлагается квартира распашонка, с двумя балконами. Развитая инфраструктура. Два собственника, один не совершеннолетний. Полная стоимость в договоре. Альтернатива., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221046376">https://www.cian.ru/sale/flat/221046376</a>
219905646	м. Беляево (3 мин на машине)	Москва, улица Саморы Машела, 2А	54,7	6/7, Монолитный	12110000	221 389	+79636290386	Апартаменты в гостиничном комплексе "Ландыши". Без отделки, с потолками высотой 280 сантиметров. В холле главного корпуса зона ожидания со стойкой ресепшн, здесь, как и в лобби-баре, можно провести быструю деловую встречу. В "Ландышах" открыт ресторан, аптека, сетевые магазины и бытовые сервисы. Рядом с "Ландышами" можно прогуляться в Тропаревском лесопарке или Юго-Западном парке. Подойдет молодым людям, кому важна мобильность. Благодаря близости к метро и автомагистралям, вам будет удобно добираться в любой район Москвы. Напротив РУДН, по соседству с РДКБ. 10 минут пешком до станции метро ул. Академика Опарина (По плану открытие в 2021г). Один собственник, свободная продажа. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3543852., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219905646">https://www.cian.ru/sale/flat/219905646</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
200397799	м. Калужская (15 мин пешком)	Москва, улица Обручева, 19К3	58,6	21/22, Панельный	12500000	213 311	+79265312768	Продаётся двухкомнатная квартира с хорошим ремонтом. Остаётся мебель на кухне и в спальне (практически новая). Полная стоимость в договоре, более 3-х лет в собственности. Документы готовы к сделке, альтернатива подобрана, никто не прописан., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/200397799">https://www.cian.ru/sale/flat/200397799</a>
221398207	м. Проспект Вернадского (27 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 107к3	47	10/25, Монолитный	12800000	272 340	+74953631616	Продается светлая двухкомнатная квартира, в монолитном кирпичном доме 2011 года постройки, с просторной кухней, комнаты изолированные. Все окна во двор, сквер, дом утопает в зелени. Квартира уютная и очень теплая. В подъезде консьерж. Также в доме имеется подземный паркинг. Рядом Воронцовский парк и Юго-Западный лесопарк (где лес, сосны, белки). Метро Проспект Вернадского и метро Калужская в пешей доступности. Открытие новой станции метро улицы Новаторов планируется в 2020г. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - вт-0366087, 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221398207">https://www.cian.ru/sale/flat/221398207</a>
217161154	м. Калужская (20 мин пешком)	Москва, улица Новаторов, 38К3	58,6	14/22, Панельный	13500000	230 375	+79636357414	Современный панельный дом серии КопеМ-Парус, очень светлая квартира, окна на две стороны, ремонт от застройщика, перепланировок нет. Образцовый подъезд, консьерж. Большое парковочное пространство вокруг дома. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Один собственник с момента сдачи дома. Возможен торг., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217161154">https://www.cian.ru/sale/flat/217161154</a>
220688923	м. Коньково (8 мин на машине)	Москва, улица Саморы Машела, 4К1	55,3	9/14, Блочный	14500000	262 206	+74953630880	Просторная двухкомнатная квартира, с ремонтом, укомплектована добротной мебелью. Качественная встроенная кухня с бытовой техникой. В комнатах кондиционеры. С/узел раздельный, двойная входная дверь, 2 лоджии с панорамным видом, пол в комнатах покрыт ламинатом, в холле и кухне - плиткой с подогревом. Окна выходят на 2 стороны, во двор. Рядом с домом много парковочных мест. В шаговой доступности университет РУДН, школы, детские сады, магазины, плавательный бассейн, спортплощадки. Удобная транспортная доступность до ул. Профсоюзная (м. Коньково и м. Беляево) и до Ленинского проспекта (м. Юго-Западная). Один взрослый собственник. Разумный торг после просмотра. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - вт-0371687, 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220688923">https://www.cian.ru/sale/flat/220688923</a>
210080835	м. Проспект Вернадского (18 мин пешком)	Москва, улица Новаторов, 6	58	18/24, Монолитный	14950000	257 759	+79651259683	Продается светлая 2-х комнатная квартира. Выгодное расположение - рядом строится новая станция метро, удобный выезд на МКАД. Монолитный дом в хорошем состоянии. Чистый отремонтированный подъезд, работает консьерж. Квартира с муниципальной отделкой. Соседи спокойные. Во дворе есть детская площадка. Район с развитой инфраструктурой: в шаговой доступности - два фитнес-центра, ТРЦ, сетевые магазины - Пятерочка, Магнит, Дикси, Перекресток; школы и детский сад. Недалеко находится Воронцовский парк и парк Удальцовские пруды. . Документы более трех лет, один взрослый собственник. Все готово к сделке. Свободная продажа., 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210080835">https://www.cian.ru/sale/flat/210080835</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
219782893	м. Юго-Западная (10 мин пешком)	Москва, улица Островитянова, 5К3	72	11/16, Панельный	15500000	215 278	+74952583303, +79037963784	Арт. 21264468 Продаётся 2 комнатная квартира в престижном юго-западном районе Москвы. Экологически чистый район: рядом ландшафтный заказник Теплый Стан и Тропаревский парк. В шаговой доступности м. Коньково и м. Тропарево. От м. Юго- Зап. на транспорте 10 минут. Квартира очень светлая - восточная, юго-восточная сторона, окна выходят во двор, тихо. В квартире есть гардеробная комната. В подъезде - консьерж. Хороший ремонт, мебель - по договоренности. Квартира подходит как для молодых людей, так и для людей более взрослых., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219782893">https://www.cian.ru/sale/flat/219782893</a>
220983692	м. Новые Черемушки (5 мин пешком)	Москва, улица Гарибальди, 28К1	56	10/19, Кирпичный	16000000	285 714	+79160656203	Арт. 18054771. Квартира с дизайнерским ремонтом в доме, построенном в 2001 году по индивидуальному проекту. Площадь изолированных комнат комнат 17.5+14.4 кв.м. Большая кухня. Окна выходят во двор, очень тихо, спокойные соседи. От подъезда три минуты пешком до метро, десять минут пешком - Воронцовский парк. Рядом несколько детских садов и рейтинговых школ. Квартира приобретена в 2010 году, один взрослый собственник. Свободная продажа, ипотека, военная ипотека, материнский капитал приветствуются., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220983692">https://www.cian.ru/sale/flat/220983692</a>
162805008	м. Проспект Вернадского (22 мин пешком)	Москва, улица Новаторов, 6	58	9/24, Кирпичный	16900000	291 379	+79057157673	Продается 2-х к.кв. в экологически благоприятном районе города. Дом монолитно-кирпичный, один взрослый собственник, более 3-х лет в собственности, встроенная кухня, комнаты изолированные, консьерж, не угловая, окна - во двор, дмф. Альтернатива., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/162805008">https://www.cian.ru/sale/flat/162805008</a>
215896277	м. Новые Черемушки (3 мин пешком)	Москва, улица Гарибальди, 28К1	57	7/19, Монолитный	17400000	305 263	+79776891131	Ул. Гарибальди 28 к.1; метро Новые Черемушки 3 мин.пешком. ; 7/19 эт.дома 2001 г.п.; кирпич-монолит; дом во дворе; 57/35/10 кв.м.(21+14, изол), h-2,81; заст.лодж.на кухне; консьерж; в собст.с 2002 г., 2 взр.собств.; вся сумма в договоре; альтернатива на др.район., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215896277">https://www.cian.ru/sale/flat/215896277</a>
220919020	м. Новые Черемушки (5 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	78	6/40, Монолитный	19500000	250 000	+79654204944, +74957977074	id 50307 ЖК Дирижабль. Продаётся 2х комн. квартира с двумя окнами, без отделки. Свободная планировка. Быстрый выход на сделку., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220919020">https://www.cian.ru/sale/flat/220919020</a>
201878485	м. Беляево (10 мин пешком)	Москва, улица Академика Волгина, 8А	73	9/20, Монолитно-кирпичный	19900000	272 603	+74996539411	Номер лота: 2375429, Продается 2-х комнатная квартира с уникальной планировкой и дизайнерским ремонтом в отличном состоянии. В квартире тихо и уютно, окна во двор и на улицу. Около дома развитая инфраструктура, школы, детские сады, фитнес, магазины. В шаговой доступности парк "Яблоневый сад" с прудом и уютными зонами отдыха для детей и взрослых. Недалеко ландшафтный заказник Теплый Стан. В 2020 году планируется открытие еще одной станции метро в шаговой доступности (Академика Опарина). Возможна ипотека. Окна во двор и на улицу. Раздельный санузел., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/201878485">https://www.cian.ru/sale/flat/201878485</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
208583837	м. Новые Черемушки (3 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 58К4	62,9	3/19, Монолитный	20000000	317 965	+79252725760	Предлагается к продаже просторная, светлая двухкомнатная квартира 62.9 м2 в двух минутах ходьбы от станции метро Новые Черемушки! В квартире удачная планировка: просторный холл, две изолированные комнаты, кухня, раздельный санузел, две застекленные лоджии. Квартира не требует ремонта! Дом бизнес-класса, 2004 года постройки, проезд под шлагбаум, огороженная территория, ухоженный двор. Зеленый, экологически-благоприятный район, в пешей доступности несколько парков: Воронцовский парк, Парк 70-летия Победы, Парк Ветеранов ВОВ. Всего в нескольких минутах ходьбы от дома: большой торговый комплекс "Черемушки", школа 121, детские сады, фитнес-клуб Мах-Fit, Спорткомплекс "Черемушки". Идеальные документы: один взрослый собственник! Собственность более 5 лет! Звоните!	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/208583837">https://www.cian.ru/sale/flat/208583837</a>
220115394	м. Новые Черемушки (4 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 58К4	62,9	3/19, Монолитный	20199000	321 129	+79772715733	Предлагаем КУПИТЬ КВАРТИРУ в сердце Черемушек, прекрасном и надежном кирпичном доме, построенном по индивидуальному проекту. Там Вас уже ждут комфорт и уют, безопасность и спокойствие!!! Итак, знакомьтесь, 2х комнатная квартира: ОПИСАНИЕ: Изолированная кухня с лоджией, две изолированные комнаты (одна с лоджией), раздельный санузел позволят насладиться семейным уютом, компанией друзей и гостей или просто побыть в одиночестве. Ремонт был сделан в 2015 году. Окна, выходящие на две стороны и делают вашу квартиру очень светлой! А окружают Вас спокойные, вежливые соседи! ИНФРАСТРУКТУРА: Квартира находится на 3 этаже 19 этажного дома бизнес-класса с охраняемой огороженной территорией. В 5 мин ходьбы расположен Воронцовский парк с прудами. Рядом с домом ТЦ Черемушки, ТЦ Панорама, супермаркеты Виктория, Перекресток, Пятерочка, ВкусВилл, несколько школ, детские и спортивные площадки, шаговая (3 мин) доступность до метро Новые Черемушки, удобная транспортная развязка! КОММУНИКА ..., 27 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220115394">https://www.cian.ru/sale/flat/220115394</a>
212719272	м. Новые Черемушки (3 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 58К4	62,9	3/19, Монолитный	20200000	321 145	+74957559559, +79163909641	Арт. 16206756 Продается светлая, уютная 2-х комнатная квартира в монолитном доме Бизнес класса. М. Новые Черемушки в 2 минутах пешком. Огороженная территория, въезд под шлагбаумом. Окна выходят на обе стороны дома. Удобная планировка, изолированные комнаты. Качественный ремонт. Выгодное расположение, близость к метро, развитая инфраструктура района: магазины, торговый центр, социальные объекты., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/212719272">https://www.cian.ru/sale/flat/212719272</a>
221526173	м. Проспект Вернадского (20 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111А	75,8	23/48	22000000	290 237	+74994954873	Лот f21100 ЖК Well House. Квартира с качественным евроремонтом студийного типа, гардеробная комната, встроенная мебель, бытовая техника, отдельная зона для спальни. Панорамное остекление по всей квартире. Вид из окон в сторону центра Ленинский проспект. Входные группы жилого комплекса "Велл Хаус" выполнены в стиле "Современная классика". Оформлении входных групп и лифтовых холлов это натуральные	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221526173">https://www.cian.ru/sale/flat/221526173</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								материалы, такие как: керамогранит, мрамор, дерево и камень. Внутренние зоны общего пользования планировались по индивидуальному проекту, что еще раз подчеркивает уникальность данного комплекса. В каждой секции установлено по четыре высокоскоростных лифта фирмы Kone, которые спускаются на все уровни паркинга. На каждом этаже жилого комплекса расположены уборные комнаты для ухода за животными. В каждой входной группе предусмотрена служба охраны., 8 фото	
188785565	м. Калужская (None мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	76	23/40	22000000	289 474	+79685478040, +74957962787	Лот 1504 ЦЕНА СОГЛАСОВАННА! ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА! СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! На продажу предлагается просторная 2х комнатная квартира с панорамными окнами в жилом комплексе бизнес класса ЖК "ВЕЛЛХАУС", территория комплекса огорожена и круглосуточно охраняется, также на территории имеется ФИНИС КЛУБ С БАССЕЙНОМ, детские площадки, ДЕТСКИЙ САД, магазины, ресторан. В квартире выполнен ремонт по индивидуальному дизайн проекту. Планировка: кухня, гостиная, спальня, санузел. 1ММ в подземном паркинге. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ!, 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/188785565">https://www.cian.ru/sale/flat/188785565</a>
216558467	м. Проспект Вернадского (12 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	77	27/33, Монолитный	22250000	288 961	+79266024284	В СВОБОДНОЙ ПРОДАЖЕ ОДНА ИЗ ТРЕХ КВАРТИР СЕСТЕР С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ОБЪЕДИНЕНИЯ! РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ОДНОМ ЭТАЖЕ, В ОДНОМ КРЫЛЕ ЭЛИТНОГО ДОМА ЖК БИЗНЕС КЛАССА "THE MID". ДВУХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА в престижном районе Москвы с богатой историей и развитой инфраструктурой. Объект в собственности! ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ В ДОГОВОРЕ!!!! Оперативный показ и быстрый выход на сделку., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216558467">https://www.cian.ru/sale/flat/216558467</a>
220918755	м. Новые Черемушки (5 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	56	36/40, Монолитный	23000000	410 714	+79037106545, +74957977074	ТОПОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО РАЙОНУ !!!! КВАРТИРА УЖЕ С ВЫПОЛНЕННЫМ РЕМОНТОМ !!!! ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА. Отличная однокомнатная квартира с дизайнерским ремонтом в ЖК бизнес- класса Дирижабль. Охрана, подземный паркинг, презентабельная входная группа. Функциональное зонирование квартиры на спальную и зону отдыха (возможно трансформировать квартиру с минимальными усилиями в 2-х комнатную). В отделке использованы мрамор, венецианская штукатурка, мозаичное панно, лепнина. Кухня: встроенная, Италия. 1 полный санузел. Подогреваемые полы. Встроенные шкафы. Панорамный вид из окон на город и на парк Воронцово. Свободна юридически и физически, собственность менее 3-х лет, ипотека возможна. ЛОТ 24412. Александр., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220918755">https://www.cian.ru/sale/flat/220918755</a>
221477317	м. Проспект Вернадского (4 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	78,4	17/33, Монолитно-кирпичный	23300000	297 194	+74996539411	Номер лота: 3357717, Продается 2-х комнатная видовая квартира свободной планировки Дом Премиум-класса МИД РФ. Шаговая доступность метро,рядом с домом открывается новая станция метро: Улица Новаторов. Лучшие гимназии 1514,школы 1533 ЛИТ,1354 с углубленным изучением английского языка,самый лучший лицей 1580 при МГТУ им.Баумана, и другие. 10 детских общеразвивающих и 5 специализированных детских сада. МГУ,МГИМО в пешей доступности о дома. Множество ТРЦ,магазинов,поликлиники,больницы.аптеки.Во дворе своя оборудованная детская площадка. Окна с выходом во двор на парк. Один	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221477317">https://www.cian.ru/sale/flat/221477317</a>



ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								взрослый собственник. Показ по договоренности.. Быстрый выход на сделку, 5 фото	
220918943	м. Калужская (29 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 107к1	80	11/22, Монолитно-кирпичный	24000000	300 000	+79037112092, +74957977074	Предложение от собственника В ГОТОВОМ ДОМЕ! Лот 45416. Предлагается квартира без отделки. Функциональная планировка: 2 спальни, кухня, просторный холл, 2 с/у, имеется лоджия.  "Квартал 38А" - жилой комплекс бизнес-класса, расположенный в престижном районе Москвы на Ленинском проспекте. Район известен своей богатой инфраструктурой: образовательными учреждениями высокого уровня, магазинами, салонами красоты, торговыми центрами, а так же спортивными комплексами, выстроена новая школа и детские сады. Рядом с комплексом есть зеленые зоны - Воронцовский и Торопаревский лесопарки.  Комплекс оснащён современными инженерными системами, системой двухуровневой безопасности и видеонаблюдения. Входные группы с консьержем и уютной зоной ожидания, дизайн лобби выполнен по индивидуальному проекту и оформлен с использованием натуральных природных материалов. Каждый корпус комплекса имеет двухуровневый подземный паркинг. Фасады облицованы мрамором и керамогранитом, установлены экологичными деревянными ..., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/220918943">https://www.cian.ru/sale/fla/t/220918943</a>
219355466		Москва, Ленинский проспект, 107к2	100	5/22, Монолитный	24500000	245 000	+79269026065	Предлагается квартира без отделки. Функциональная планировка: 2 спальни, кухня, холл, с/у, имеется лоджия. Корпус комплекса возводился по монолитной технологии, фасады отделывались мрамором и керамогранитом. Удобная локация. До метро проще всего добраться на общественном транспорте за 15 минут можно доехать на выбор сразу до трех станций метрополитена: "Проспект Вернадского", "Юго-Западная" и "Калужская". Недалеко от комплекса проходят Ленинский проспект и Профсоюзная улица. Расстояние до МКАД отсюда примерно 5,5 км, до третьего транспортного кольца 8 км. Есть подземный паркинг с доступом на лифте до квартиры. Территория полностью огорожена и находится под круглосуточной охраной. Непосредственно на территории комплекса находятся 2 детских сада и школа. Помощь в одобрении ипотеки. Торг., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/219355466">https://www.cian.ru/sale/fla/t/219355466</a>
218945181	м. Новые Черемушки (7 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	78	6/40	24900000	319 231	+79299597861	Предлагаем КУПИТЬ КВАРТИРУ в ЖК премиум класса ДИРИЖАБЛЬ. Идеальный выбор для бизнес-персоны или престижной пары, который сразу предоставляет Вам высокий статус, комфорт, безопасность и высококлассное обслуживание! Итак, знакомьтесь, 2х комнатная (78м2) квартира: ОПИСАНИЕ: Гостиная, совмещенная с кухней (20м2+10м2) и изолированная спальня (25м2) позволят не только расслабиться после рабочего дня, но и в гармоничной атмосфере свести или принять отчеты, закончить дела или спланировать следующий день. Вместительные гардеробные комнаты (2 по 4.5м2) принесут в ваш дом удобство и порядок.	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/218945181">https://www.cian.ru/sale/fla/t/218945181</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								Роскошная ванная (или душ) подарит Вам свежесть и бодрость с утра, снимет напряжение вечером. Высокие потолки (3,2м), дубовый паркет, дорогая бытовая техника высокого качества удовлетворит даже самый требовательный вкус! Ремонт по эксклюзивному дизайнерскому проекту, с использованием исключительно экологически безопасных материалов, завершился в 2015 году и обошелся около \$100.000! Широкие окна делают ..., 16 фото	
218656837	м. Новые Черемушки (8 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	78	6/40, Панельный	25850000	331 410	+79636290074	Продается двухкомнатная квартира в жилом комплексе бизнес-класса "Дирижабль". Квартира с хорошим современным ремонтом! Ремонт делали для себя. В квартире есть всё необходимое для проживания: встроенная кухня, мебель, гардеробная, заезжай и живи! Развитая инфраструктура комплекса, есть все необходимое для комфортной жизни! Комплекс оборудован подземным паркингом, так же есть гостевая парковка перед домом. Вся необходимая для комфортного проживания инфраструктура: детские и спортивные площадки, детский сад, школа иностранных языков, рестораны, салоны красоты, торговый центр. Прекрасное транспортное расположение. Хороший вариант как для проживания, так и для инвестиции! 1 Взрослый собственник, свободная продажа! Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3200472., 21 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218656837">https://www.cian.ru/sale/flat/218656837</a>
220531308		Москва, Ленинский проспект, 107к1	80	11/16	25700000	321 250	+79587618467	Вашему вниманию предлагается двухкомнатная квартира в элитном доме в ЖК Квартал 38. С фасадом и холлами из мрамора. В квартире выполнены первичные работы. Сделаны шумоизоляция, гидроизоляция, стяжка пола. Оперативный показ, быстрый выход на сделку! meramsk_1015471, 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220531308">https://www.cian.ru/sale/flat/220531308</a>
219185946	м. Проспект Вернадского (3 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 107к1	80	11/16, Монолитный	26500000	331 250	+79265230499, +74997072919	Продается квартира в жилом комплексе бизнес-класса ""Квартал 38А", дом уже заселяется. Монолитный дом с вентилируемыми фасадами из натурального камня; двухкамерное остекление; презентабельная входная группа; двухуровневый паркинг. Дом расположен в полностью реконструируемом квартале в районе Обручевский (застройщик РЕМСТРОЙТРЕСТ) с развитой транспортной и социальной инфраструктурой: в шаговой доступности престижные школы и высшие учебные заведения, торгово-развлекательный центр РИО, кино клуб Эльдар, Воронцовский парк. Скоро будет открыта новая станция метро Улица Новаторов. Окна выходят на восток в тихий двор. Окажем помощь в выборе банка при ипотечной покупке. Покажем оперативно, ключи на руках. Мы гарантируем нашим покупателям юридическое сопровождение и чистоту сделки., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219185946">https://www.cian.ru/sale/flat/219185946</a>
221391163	м. Калужская (15 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 107к1	80	11/16, Монолитный	26700000	333 750	+74991364500	Арт. 21014139 Продается 2 комнатная квартира. Новый жилой комплекс Бизнес класса Квартал 38А. Уникальное здание переменной этажности!. ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ! Навесные вентилируемые фасады! Панорамное остекление! Деревянные трехкамерные стеклопакеты! Архитектурная подсветка! Отделка керамогранитным камнем! Входная группа отделана натуральным камнем, высота потолка в холле 6,5 метров! Двухуровневый подземный паркинг на 225 м/м, лифты Otis доставят Вас	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221391163">https://www.cian.ru/sale/flat/221391163</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
								сразу к автомобилю! Многоуровневая охрана (Дом-квартира-подъезд-территория). Собственная эксплуатационная служба! Развитая инфраструктура! Метро ул. Новаторов в 4 минутах пешком, будет построено в 2020 году, 6 фото	
221159333	м. Проспект Вернадского (15 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	76,8	33/33, Монолитный	27264000	355 000	+79263139810	<p>Номер лота: 3261968, Продается видовая двухкомнатная квартира в 33-х этажном доме в престижном районе Москвы.</p> <p>ЖК премиум-класса "The MID" включает в себя комфорт и современные коммуникации.</p> <p>Первые 3 этажа занимают просторные гостевые холлы с дизайнерским интерьером, отделение банка, детский развивающий центр, тренажерный зал, кафе и химчистка.</p> <p>Дом оборудован центральной системой кондиционирования воздуха с индивидуальным управлением.</p> <p>К паркингу на 450 машиномест есть доступ на лифте с жилых этажей.</p> <p>Во дворе выделена зона детской и спортивной площадки.</p> <p>Для пешех прогулок по аллее жилого комплекса высажены деревья и кустарники различных видов.</p> <p>Территория комплекса находится под круглосуточной охраной, на въезде установлена пропускная система.</p> <p>Вокруг жилиго комплекса находятся 16 детских садов и 12 школ, 10 медицинских учреждений, Бизнес-центры и офисы.</p> <p>Парки и скверы в шаговой доступности, институты и университеты, включая МГУ и МГИМО.</p> <p>В пешей доступности располагаются сразу три ..., 5 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/221159333">https://www.cian.ru/sale/fla/t/221159333</a>
220115410	м. Проспект Вернадского (20 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	90	27/48	28000000	311 111	+74952150752	<p>Лот f22453 Северо-восточное направление. ЖК Well House монолитный дом, представляющий собой ансамбль из 4-х башен разной этажности, вентилируемый фасад которого выполнен в керамограните, создающем оптимальное поддержание микроклимата. Современная система отопления и панорамное остекление витражными окнами, высокоскоростной интернет и спутниковое телевидение, надежные скоростные лифты, а так же изысканная внутренняя и внешняя отделка. Развитая собственная инфраструктура: мини-парк (ландшафтный дизайн территории) со своим отдельным выходом в Тропаревский парк, спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном, детский игровой клуб и детская площадка, ресторан, фермерский магазин с экологически-чистыми продуктами, служба быта, салон красоты, мед.клиника.</p> <p>Предлагается видовая квартира общей площадью 90 м2, расположенная на 27 этаже элитного ЖК Well House., 20 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/220115410">https://www.cian.ru/sale/fla/t/220115410</a>
221368196	м. Новые Черемушки (7 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	80,5	20/40, Монолитный	29500000	366 460	+79151155068, +79037087305	<p>Для молодых и амбициозных предлагается 2-х комнатная ВИДОВАЯ квартира! ЖК "Дирижабль"</p> <p>По всей квартире сделана качественная гидро и шумоизоляция! Теплые полы, охранныя система, кондиционеры. Дорогой ремонт, дорогая мебель и техника! Торг реальным покупателям.</p> <p>Номер объекта: 1/680329/3831, 5 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/221368196">https://www.cian.ru/sale/fla/t/221368196</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
221420804	м. Новые Черемушки (10 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	80,5	20/40, Панельный	29500000	366 460	+79099387257	Статусная квартира с дизайнерским ремонтом, из дорогих и качественных материалов в жилом комплексе бизнес-класса "Дирижабль". По всей площади квартиры выполнена качественная гидроизоляция и шумоизоляция. Также, шумоизоляция сделана по межквартирным стенам. Гранитные столешница и стойка производства "Nolte kuchen" Германия. Вся необходимая для проживания мебель. Кухня оборудована необходимой техникой марки "SIEMENS". Полы с подогревом, защита от протечек воды, фильтрация воды, электроводонагреватель, фильтрация воды, охранный система. Файнкойлы "DAIKIN" ( два фанкойла по 3,6 и 2,7kw). В собственности более 5ти лет. Звоните! Расскажу про квартиру, организую показ. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3628133., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221420804">https://www.cian.ru/sale/flat/221420804</a>
221222621	м. Юго-Западная (13 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	99	17/48, Монолитный	35500000	358 586	+74950237683	К покупке предлагается квартира с дизайнерским евроремонт в жилом комплексе "Велл Хаус" на Ленинском проспекте. Подогрев полов, кондиционеры, спутниковое ТВ, интернет. Квартира полностью меблирована итальянской мебелью и укомплектована всей необходимой бытовой техникой от ведущих мировых производителей. Функциональная планировка: просторная кухня-столовая-гостиная, две спальни, гардеробная комната, два санузла, прихожая. ЖК Велл Хаус - жилой комплекс премиум класса, рядом с Тропаревским лесопарком. Благоустроенная территория: асфальт и тротуарная плитка, озеленение. Паркинг трехуровневый подземный. Служба безопасности, КПП, шлагбаум, видеонаблюдение. На территории детская площадка. В шаговой доступности Тропаревский лесопарк и пруд. Развита инфраструктура на территории комплекса: фитнес-клуб, мини-маркет, аптека, прачечная-химчистка, салон красоты, парикмахерская, медицинский центр, и автомойка., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221222621">https://www.cian.ru/sale/flat/221222621</a>
218052648	м. Калужская (10 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 107к2	110	16/25, Монолитный	35980000	327 091	+79661873105	Продается квартира , в доме бизнес класса , в ЖК 38 квартал . Дизайнером сделана функциональная планировка с просторной прихожей -18,5 м 2 , большой гардеробной 8 м 2 , удобно спроектированной кухней-гостиной - 34 м 2 и двумя, изолированными спальнями. Во всех комнатах панорамные окна, за счет чего квартира светлая, просторная и очень легкая. В квартире выполнен качественный ремонт в современном стиле. Полы с подогревом. Дом возведен по монолитной технологии, фасад отделан мрамором и керамогранитом. Презентабельная входная группа . Все здания оснащены современными коммуникациями и обеспечены двухуровневой системой охраны , консьерж служба. Первые этажи корпусов отведены под нежилой фонд. В комплексе двухуровневый подземный паркинг. Огороженная территория. Удобная транспортная локация: выезд на Ленинский пр-т, пр-т Вернадского, улицу Профсоюзная и Обручева. Так же до метро можно добраться на общественном транспорте за 10 минут до трех станций метрополитена: Проспект Вернадского;Юго-Запад ..., 22 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218052648">https://www.cian.ru/sale/flat/218052648</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
219650081	м. Новые Черемушки (5 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	103,1	17/40	41290000	400 485	+79680191190, +74959884422	Все риэлторы врут! Они говорят, что счастье невозможно купить, а мы его отдаем практически даром. Вам представилась уникальная возможность получить квартиру своей мечты. Она уже ждет Вас! Роскошная красавица с высококачественной отделкой. В ней есть все, что нужно для комфортной и роскошной жизни. Представьте, что Вы просыпаетесь в кровати, сделанной специально для Вас умелыми руками итальянских мастеров. Потягиваясь, небрежно касаетесь шелковых обоев в изголовье вашего ложа, и, неспешно встав с кровати на дубовый паркет, следуете в ванную комнату, где попадаете в царство мрамора и гранита. Приняв ванну, Вы идете вслед за ароматом кофе, который приводит Вас в гостиную, наполненную солнечным светом. С каждым глотком свежезваренного кофе ощущение счастья наполняет Вас. Вы чувствуете себя хозяином жизни. Ваши восторженные возгласы, знаменующие счастье от приобретения этого поистине "бриллианта" среди квартир в ЖК никто не услышит потому, что в квартире очень качественная звукоизоляция. ...., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219650081">https://www.cian.ru/sale/flat/219650081</a>
220531655	м. Проспект Вернадского (7 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	171	27/28	45000000	263 158	+79269852584	Лот: 72052. Аяя. Предлагается четырехкомнатная квартира, площадью 170 кв. м. в премиальном ЖК "Эмеральд". Высота потолка 3 м. Функциональная планировка: три спальни, гостиная, кухня-столовая, гардеробная комната, два совмещенных санузла, гостевой санузел, кладовая, прихожая, две лоджии. Огороженная, охраняемая территория. Видеонаблюдение. Машинное место в подземном паркинге по запросу за дополнительную плату. Чистый воздух и возможность для прогулок и семейного отдыха обеспечивают обширные зеленые массивы: Тропаревский парк, Воронцовский парк, Олимпийский парк и Парк им. 50-летия Октября. Идеальное решение для людей, привыкших жить ритмом большого мегаполиса. Возведённый по авторскому проекту, он как нельзя лучше вписывается в существующий городской ансамбль. Предложение напрямую от собственника., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220531655">https://www.cian.ru/sale/flat/220531655</a>
218778663	м. Новые Черемушки (10 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	110	6/40, Монолитно-кирпичный	47000000	427 273	+74953631616, +79663552255	ЖК "Дирижабль". Элитный дом. Передовые строительные технологии. 4 скоростных лифта. Консьерж. Многоуровневая система охраны. Квартира распашонка. Дорогостоящий дизайнерский ремонт по дизайн-проекту Марины Поклонцевой. Квартира премиум класса. Продается с мебелью под ключ. Используются натуральные материалы высокого качества, передовых технологий. Установлена высокотехнологичная система вентиляции всех помещений квартиры. Дизайнерские решения выполнены с учетом высокого качества электро и сантехнических работ. Окна звуконепроницаемые, противовибрационные, ударопрочные. Стены, полы, потолки в квартире шумоизолированы по последнему слову науки и техники. В квартире просторный холл 19 кв.м. со встроенными шкафами. Кухня-гостиная 30 кв.м. В квартире имеется гардеробная и много встроенной мебели для хранения. Подоконники- мрамор, полы - натуральный камень, шелковые обои. Теплые полы. Многоуровневое освещение. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота: ...., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218778663">https://www.cian.ru/sale/flat/218778663</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
215165347	м. Калужская (13 мин пешком)	Москва, улица Обручева, 19К2	36,6	7/9, Панельный	7500000	204 918	+79661700713	Продается УЮТНАЯ, светлая 2-комн. квартира в престижном зеленом районе, с развитой инфраструктурой (ТЦ РИО, парк, дет.сад, метро, магазины). Пешая доступность от м. Калужская, в 2022 открытие новой станции метро Улица Новаторов. В квартире свежий евро ремонт. Один взрослый собственник. Свободная продажа, без обременений. Возможно квартиру перепланировать на большую студию (стены не несущие)., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/215165347">https://www.cian.ru/sale/fla/t/215165347</a>
211834243	м. Калужская (22 мин пешком)	Москва, улица Обручева, 11К2	37	2/9, Блочный	7600000	205 405	+79175106825	Комнаты смежные, с/узел совмещен, ванна сидячая. Один собственник. Ремонт был давно.	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/211834243">https://www.cian.ru/sale/fla/t/211834243</a>
216213864	м. Калужская (20 мин пешком)	Москва, улица Новаторов, 34К4	52	1/16, Панельный	10990000	211 346	+79269001491	Уютная квартира, сделан косметический ремонт. Оперативно покажем в любое удобное время по предварительной договоренности. Легкая альтернатива. Дом тсж, огороженная территория, консьерж., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/216213864">https://www.cian.ru/sale/fla/t/216213864</a>
221427173	м. Тропарево (18 мин пешком)	Москва, улица Саморы Машела, 4К5	56	12/14	11600000	207 143	+79265274505, +79166124534	Продается 2-х комнатная квартира. Среднее состояние, окна двор. Свободная продажа, один взрослый собственник. Документы более 3-х лет. Удобное месторасположения. Развитая инфраструктура, рядом магазины, школы, детские сады. Оперативный показ. Разумный торг приветствуется.	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/221427173">https://www.cian.ru/sale/fla/t/221427173</a>
216307275	м. Калужская (15 мин пешком)	Москва, улица Академика Челомея, 12/19	52	2/17	11800000	226 923	+79067039770	Продается двухкомнатная квартира в пешей доступности от метро Калужская. Квартира с хорошим качественным ремонтом. Заменены стеклопакеты, сантехника, батареи, выровнены стены и потолки, застеклен балкон. Без перепланировок. Один собственник, свободная продажа., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/216307275">https://www.cian.ru/sale/fla/t/216307275</a>
214791184	м. Калужская (17 мин пешком)	Москва, улица Обручева, 28К8	58	10/22	12100000	208 621	+79055224431	Дом серии КОПЭ. Квартира в хорошем состоянии, распашенка, 56,2 м2 без учета лоджии, 58.0 с лоджией, перепланировок нет. Зеленый район, хорошая инфраструктура. Рядом парковка. Приватизация 2012 год на 1 человека. Подобрали свободную альтернативную квартиру, на сделку выйдем быстро!!, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/214791184">https://www.cian.ru/sale/fla/t/214791184</a>
211107125	м. Проспект Вернадского (17 мин пешком)	Москва, улица Новаторов, 4	57,8	17/24, Монолитный	14900000	257 785	+79267752641, +79637791800	Продается Двухкомнатная квартира в хорошем состоянии. Удобная планировка, с большим раздельным санузлом. Монолитный дом 2009 года, с тремя лифтами, подъезд в отличном состоянии, просторный зеленый обустроенный двор, рядом живописный Воронцовский парк. В шаговой доступности одна из лучших школ Москвы, детские сады, спортивные площадки. Рядом с домом строится новое метро-Новаторов., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/211107125">https://www.cian.ru/sale/fla/t/211107125</a>
218029977	м. Коньково (2 мин на машине)	Москва, улица Островитянова, 9	72	8/16	15000000	208 333	+79161132762	Один взрослый собственник, Договор мены 2008 г; Полная стоимость в договоре. Никто не прописан. Красивая современная квартира в зеленом районе Москвы. Развитая инфраструктура района позволяет жить с комфортом., 30 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/218029977">https://www.cian.ru/sale/fla/t/218029977</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
212766077	м. Калужская (21 мин пешком)	Москва, улица Новаторов, 36К2	65	15/22, Панельный	15100000	232 308	+79153808598	Продам 2-х ком кв-ру на 15-ом этаже 22-х этажного пан. дома в 5-ми мин. тр-ом метро Калужская в 7-мин. пешком метро Новаторов, площадью 65/33/11 кв. м., 2 балкона, хороший евроремонт, кондиционеры, спутниковое телевидение, пол-паркетная доска, межкомнатные двери производства Италия, белые мраморные подоконники, рядом Воронцовский парк, в подъезде консьерж и видеонаблюдение, 1 взрослый собственник, 12 лет в собственности, юридически и физически свободная, прямая продажа., 30 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/212766077">https://www.cian.ru/sale/fla/t/212766077</a>
219032761	м. Коньково (2 мин на машине)	Москва, улица Островитянова, 5	70	15/16, Панельный	15800000	225 714	+79037267927, +79163961544	Свободная продажа.Один взрослый собственник с 2002 года.Полная стоимость в ДКП.Планировка - распашонка.Встроенные шкафы.Лоджии на кухне и в спальне. Квартира оборудована кондиционером в 2018 году.Ремонт в теплых классических тонах...В подъезде круглосуточный консьерж. Дом расположен в зеленом районе, с развитой инфраструктурой и транспортной доступностью. В шаговой доступности ОТКРЫТИЕ МЕТРО "Университет дружбы народов"., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/219032761">https://www.cian.ru/sale/fla/t/219032761</a>
202259436	м. Калужская (20 мин пешком)	Москва, улица Новаторов, 38К3	65	7/22, Панельный	15899999	244 615	+79646422858	Продается 2-х комнатная квартира в доме "КОПЭ-Парус" с большой лоджией. Квартира с перепланировкой, евродушка (1 изолированная комната). В квартире выполнен качественный евроремонт, полы с подогревом, кондиционер, сигнализация, окна выходят во двор. В подъезде консьерж. В шаговой доступности "Воронцовский" парк, детские сады, школы, роддом. В 2020 году открывается станция метро. Квартира физически и юридически свободна., 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/202259436">https://www.cian.ru/sale/fla/t/202259436</a>
218380508	м. Калужская (4 мин на машине)	Москва, улица Обручева, 5А	67	15/21	16150000	241 045	+79255075162, +79253331164	ОДНА ИЗ ЛУЧШИХ ПЛАНИРОВОК В ДОМЕ!!! Продаётся большая 2-х комнатная квартира, с КАЧЕСТВЕННЫМ ДИЗАЙНЕРСКИМ РЕМОНТОМ!!! ( 67 кв. м.). Перепланировок нет. Все комнаты изолированы. Лоджия застеклена. Дом новый, монолитный кирпич. Есть подземный паркинг. Видеонаблюдение. Развитая инфраструктура. Удобная транспортная доступность (2 станции метро). Через год откроется новая станция метро в пешей доступности. Документы более 5 лет. Лёгкая альтернатива., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/218380508">https://www.cian.ru/sale/fla/t/218380508</a>
201422416	м. Калужская (23 мин пешком)	Москва, улица Новаторов, 36К5	64,6	11/22, Панельный	16800000	260 062	+79254504535, +79267029995	В одном из лучших домов по ул. Новаторов продается идеальная, светлая и очень уютная 2-х комнатная квартира с высококачественным дизайнерским евроремонтом (для ремонта использовались импортные материалы высокого уровня). Просторная спальная комната 17.8 кв.м и, большая гостиная 19.8 кв.м, кухня 10.3. В реальности квартира выглядит лучше, чем на фото. Престижный район с прекрасно развитой инфраструктурой. Рядом Воронцовский парк, Юго-Западный лесопарк, школы, дет.сады. Удобная транспортная локация: выезд на Ленинский пр-т, пр-т Вернадского, улицу Профсоюзная и Обручева В пешей доступности находятся станции метро Калужская и Новые Черемушки В 2021 году в 900 метрах от дома откроется станция метрополитена улица Новаторов. Оперативный показ. Альтернатива очень легкая., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/fla/t/201422416">https://www.cian.ru/sale/fla/t/201422416</a>

ID	Метро	Адрес	Площадь, м2	Дом	Цена	цена 1 кв.м. руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
220952963	м. Калужская (5 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	63	9/47, Монолитный	16750000	265 873	+79293382524, +79175677878	Продается 2к квартира в ЖК Well House. 9 этаж, свежий ремонт. Территория комплекса огорожена. Есть круглосуточная охрана. Рядом располагается пруд и сосновый бор с благоустроенной зоной для прогулок и отдыха., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220952963">https://www.cian.ru/sale/flat/220952963</a>
209962887	м. Беляево (26 мин пешком)	Москва, улица Саморы Машела, 8	69	8/25, Монолитный	17500000	253 623	+79853338175	Продам квартиру в монолитном доме, с хорошим ремонтом. Один взрослый собственник. Альтернатива на квартиру большей площади в этом районе., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/209962887">https://www.cian.ru/sale/flat/209962887</a>
210882304	м. Проспект Вернадского (24 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	78	33/38, Монолитный	18500000	237 179	+79259177573	Предлагается видовая функциональная 3-х комнатная квартира с панорамными окнами, расположенная на 33-м этаже. Квартира имеет уникальную планировку, позволяющую сделать кухню-гостиную и две отдельные спальни, каждая из которых будет иметь свой санузел и гардеробные комнаты. Планировка квартиры позволяет создать дизайн квартиры с различными планировочными решениями. Квартира имеет панорамное остекление, с отличными видами на центр города! Территория комплекса огорожена, круглосуточная охрана, многоуровневый подземный паркинг, на территории дома имеются супермаркеты, салоны красоты, итальянский ресторан, аптека, детский развивающий центр, клиника, фитнес-центр 2000м с бассейном. В пешей доступности благоустроенный парк с детскими площадками и благоустроенными зонами, к территории дома примыкает прекрасный пруд с прогулочными зонами и зонами отдыха для детей и взрослых. Показ в любое удобное время! Будем рады Вашему звонку, с удовольствием покажем квартиру!, 21 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210882304">https://www.cian.ru/sale/flat/210882304</a>

Согласно данным о ценах предложения, приведенным выше, диапазон цен за 1 кв.м. жилых 2-х комнатных квартир в районе Обручевский ЮЗАО составляет 190 000– 400 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. согласно данной выборке составляет 300 000 руб.



**Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12**

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке трехкомнатных квартир, расположенных в г. Москве в р-не Измайлово, в кирпичных домах общей этажностью не выше 7 этажей, общей площадью от 70 до 90 кв.м. по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация <https://www.cian.ru/>.

Было отсортировано 22 предложения по продаже квартир:

## Предложения по продаже трехкомнатных квартир в р-не Измайлово

Метро	Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Дом	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
м. Измайловская (8 мин пешком)	Москва, 5-я Парковая улица, 11	82,7	5/5, Кирпичный	13 200 000	159 613	+79851388243, +74957211517	Хорошее расположение квартиры ко всем объектам инфраструктуры: аптеки, магазины, сады, школы, поликлиника, все в пешей доступности. Чистый подъезд. Квартира физически свободна. Один взрослый собственник. Приватизация., 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/208772123">https://www.cian.ru/sale/flat/208772123</a>
м. Первомайская (9 мин пешком)	Москва, 11-я Парковая улица, 31	79,1	4/5, Кирпичный	13 500 000	170 670	+79852330503	Продается уютная хорошо отремонтированная и укомплектованная мебелью и техникой (всё под ключ) 3-х комнатная квартира в сталинском кирпичном доме. h=3м, пол - дубовый паркет. на площадке 2 квартиры. хорошая звукоизоляция. Дом в пешей доступности от метро. Чистый подъезд, цветы. Тихий зеленый двор с детской площадкой. Детский сад, школа, магазины, МФЦ, поликлиника и больница всё рядом. Свободная продажа. Возможна ипотека. Все документы подготовлены к сделке., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218927747">https://www.cian.ru/sale/flat/218927747</a>
м. Измайловская (15 мин пешком)	Москва, Измайловский проезд, 20К3	72,6	5/5, Кирпичный	11 350 000	156 336	+79688088875	Одно из лучших эксклюзивных предложений в районе Измайлово. Расположение дома- двор. Продается 3 комнатная квартира в 5-ти этажном кирпичном доме, серии 2-14 на последнем этаже. Окна- &#34;распашонка&#34;, сан. узел отдельный. Высота потолка 2,85м. На лестничной площадке 3 квартиры. Квартира требует ремонта. В шаговой доступности: магазины (Билла, Дикси, Пятерочка, Магнит, спорттовары), аптека, клуб ДОСААФ, гимназия 1290, детский сад, парикмахерская, Макдональдс, церковь Рождества Христова, Серебряно-Виноградный пруд., Москва, Восточный административный округ, Измайловский проезд 20к3, м. Измайловская, 3 комн., общ. пл. 72.6 кв.м., жил.пл. 53.1 кв.м., комнаты 19.6/19.4/14.1, кухня 8.2 кв.м., 5/5 этаж, окна двор, санузел отдельный, балкон, частичная отделка, 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217639000">https://www.cian.ru/sale/flat/217639000</a>
м. Первомайская (5 мин пешком)	Москва, Измайловский бульвар, 20	71	2/5, Кирпичный	11 800 000	166 197	+79150092072	Уникальное предложение! Шикарная видовая 3-х комнатная квартира в сталинском доме с видом на живописный бульвар. Рядом Измайловский лесопарк. Светлая, уютная и просторная квартира. В шаговой доступности английские гимназии, математическая школа, детские сады, продуктовые супермаркеты, банки и поликлиники. Комнаты 20/14/14 кв.м, кухня 7 кв. м., санузел отдельный, балкон. Потолок более 3м. В	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219627711">https://www.cian.ru/sale/flat/219627711</a>

							квартире сделан хороший ремонт, установлены евроокна из экологичного немецкого профиля, заменены коммуникации, электропроводка, установлены водосчетчики, дополнительно установлен проточный водонагреватель, гигиенический душ, интернет, домашний телефон, дубовый паркет, гипсовая лепнина, хорошая входная металлическая дверь, 2 огромных и продуманных по наполнению встроенных шкафа-купе в потолок, в квартире хорошая шумоизоляция. Без перепланировок. В доме чистый подъезд, мирные соседи, проведен ремонт фасада, балконов и подъезда. Парковка во дворе. В собственности более 10 лет, первичная приватизация, ..., 34 фото	
м. Первомайская (10 мин пешком)	Москва, 5-я Парковая улица, 48	70,1	2/5, Кирпичный	12 400 000	176 890	+79636908817, +74955148789	<p>Екатерина. В продаже просторная 3-х комнатная квартира в Сталинке!</p> <p>Кирпичный дом 1955 года постройки с ж/б перекрытиями. Дом в отличном состоянии. Чистый подъезд, без запахов. На данный момент ведётся капремонт.</p> <p>Приличные, доброжелательные соседи. Уютная квартира в отличном состоянии, в 2015 году выполнен хороший ремонт.</p> <p>Планировка - линейная, окна выходят на тихий двор. Высокие потолки - 3,2 м! Три комнаты, все изолированы. Кухня 8.1 кв.м. С/У отдельный. На окнах установлены качественные стеклопакеты. Ширина подоконника - 50 см. Балкона нет.</p> <p>Тихая и спокойная часть города, зеленый район с развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью. Поблизости имеется всё, что нужно для комфортного проживания - школы, детсады, детские площадки, поликлиника, различные магазины и многое другое. Всегда есть парковочные места.</p> <p>Станция метро "Первомайская" в 10-ти минутах ходьбы. Два взрослых собственника. В собственности более 3-х лет. Адекватно реагируем на все ваши предложения, 13 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/212829857">https://www.cian.ru/sale/flat/212829857</a>
м. Измайловская (9 мин пешком)	Москва, Измайловская площадь, 2	73	2/6, Кирпичный	13 000 000	178 082	+79647199994	<p>Павел . Светлая уютная квартира, до метро и измайловского леса 400 метров, остров Пётра первого 500 метров, трамвай, троллейбус, автобус 100 метров, сан узел отдельный, имеется мусоропровод на этаже, лифт, во дворе находится лучший детский сад в районе с бассейном для детей, все магазины, школы и прочая инфраструктура не обходимое для жизни в пешей</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210646643">https://www.cian.ru/sale/flat/210646643</a>

							доступности. Свободная продажа один взрослый собственник более 5 лет. Смотрите фото ., 29 фото	
м. Первомайская (12 мин пешком)	Москва, 7-я Парковая улица, 25	71,4	4/5, Кирпичный	13 500 000	189 076	+79162852315	Вашему вниманию предлагается просторная трехкомнатная квартира, в хорошем состоянии (въезжай и живи), с большими отдельными комнатами, удобной прихожей с дизайнерской штукатуркой стен и встроенным шкафом. Квартира распашонка. Высокие потолки 3.15 метра, Пол паркет. Широкие лестницы в подъезде. Интеллигентные спокойные соседи. Тихий. уютный двор. Пешая доступность до метро. Развитая инфраструктура спального района, все в шаговой доступности школы, детские сады, банки, магазины, спортивные, развлекательные центры .Недалеко замечательное место отдыха - Измайловский ПК и О с каскадом красивых прудов и ручьев. Торг. Звоните, подробнее все расскажу. 24 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/208424258">https://www.cian.ru/sale/flat/208424258</a>
м. Первомайская (12 мин пешком)	Москва, 7-я Парковая улица, 25	71,9	4/5, Кирпичный	14 200 000	197 497	+74993729276	Арт. 20062842 Предлагается к продаже трехкомнатная квартира в кирпичном доме в 10 минутах ходьбы от метро Первомайская. Квартира расположена на 4 этаже . Квартира с большими ,просторными изолированными комнатами , распашонка , высокие потолки 3.10 , санузел отдельный , в одной из комнат балкон с большим окном, пол паркет. Кухня 8 метров. В квартире сделан частичный ремонт с заменой дверей , окон. Квартира очень теплая . Дом расположен в тихом зеленом дворе . Удобное транспортное сообщение, остановка рядом с домом. До метро Первомайская и Щелковская 10 минут пешком. Развитая инфраструктура района, все в пешей доступности. Рядом с домом находится школа, библиотека, почтовое отделение ,магазины Пятерочка, Дикси ,Виктория, медицинский центр , детский спортивный центр. Для прогулок на свежем воздухе рядом Измайловский лесопарк , дом расположен между двумя бульварами Измайловским и Сиреневым, где можно прекрасно отдохнуть и провести свободное время. Взрослые собственники ..., 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218423097">https://www.cian.ru/sale/flat/218423097</a>
м. Первомайская (9 мин пешком)	Москва, 7-я Парковая улица, 23А	75	3/5, Кирпичный	14 250 000	190 000	+79266898431	Отличное предложение 3х комнатная квартира в Зеленом районе. Кирпичный дом по индивидуальному проекту после капитального ремонта, заменены батареи, стояки отопления, свежий ремонт в подъезде. Очень уютная квартира с просторными комнатами хороший косметический ремонт, окна с видом во двор, натяжные потолки. Комнаты площадью 16,4 кв.м с выходом на балкон, вторая комната 13,4 кв.м и третья 19,8 кв.м.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219745559">https://www.cian.ru/sale/flat/219745559</a>

							Прекрасный зеленый район с развитой инфраструктурой, все необходимое для комфортной жизни в шаговой доступности магазины, детские сады, аптеки, салоны красоты, фитнес, банки, автобусные остановки. Три школы от 2 до 10 минут пешком, Сиреневый бульвар в 2х минутах пешком для семейных прогулок. Измайловский бульвар 7 минут пешком. Институт 8 минут пешком, Театр студия мимики и жестов 8 минут пешком. Саввинский храм 11 минут пешком. Центр Гос услуг 11 минут пешком. Природно-Исторический парк Измайлово 18 минут пешком. Просьянский пруд 23 минуты пешком. Серебряно-Виноградный пруд 25 минут пешком. ..., 25 фото	
м. Первомайская (6 мин пешком)	Москва, 7-я Парковая улица, 5	75	2/5, Кирпичный	14 500 000	193 333	+79252245595	Свободная продажа, один взрослый собственник более 10 лет. Свободна юридически и физически. Кирпичный дом, второй этаж, высота потолков 2,80, железобетонные перекрытия, 1957 года постройки. Косметический ремонт. Дом и подъезд после кап. ремонта., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216358101">https://www.cian.ru/sale/flat/216358101</a>
м. Измайловская (14 мин пешком)	Москва, 3-я Прядильная улица, 18	85	3/5, Кирпичный	14 900 000	175 294	+79255002790, +79255896917	Историческая, сложившаяся часть района с исчерпывающей инфраструктурой. Добротный кирпичный дом 1960 года постройки с железобетонными перекрытиями. Великолепное состояние квартиры, ремонт в светлых тонах, высокие потолки - 3,10 метра, зелень и тишина за окнами. Просторная кухня, изолированные комнаты, французский балкончик. Подходит для ипотеки. Один собственник., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221313660">https://www.cian.ru/sale/flat/221313660</a>
м. Первомайская (4 мин пешком)	Москва, 7-я Парковая улица, 10	75,4	2/5, Кирпичный	14 800 000	196 286	+79264194858	Вашему вниманию предлагается 3х-комнатная квартира, дизайнерский ремонт в стиле Лофт. Один взрослый собственник, ДКП 2004 года. Второй этаж, окна во двор, на 3 стороны- север, восток и юг. Кирпичный дом стоит в тихом дворе, установлен шлагбаум. Простая альтернатива., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217696432">https://www.cian.ru/sale/flat/217696432</a>
м. Первомайская (3 мин пешком)	Москва, 7-я Парковая улица, 12/28	76,1	4/4, Кирпичный	14 990 000	196 978	+79039953030	Арт. 21435108. Продаётся 3-комнатная квартира в районе Измайлово. 5 минут пешком до станции метро Первомайская. Пешая доступность до метро Щелковская и Измайловская. Прекрасное расположение: рядом находится Измайловский парк со спортивными площадками, водоемами и зонами отдыха. Отличная транспортная доступность. Хорошая инфраструктура: школы, детские сады, торговые центры, сетевые магазины - все рядом. Общая площадь квартиры 78 кв.м, комнаты изолированные. С отличным	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220987483">https://www.cian.ru/sale/flat/220987483</a>

							ремонт - заездом и живи. Полы в коридоре и кухне выложены кафельной плиткой, в комнатах добротный паркет. В квартире хорошая шумоизоляция. Балкон застеклен и обшит изнутри деревянной рейкой. Чистый подъезд, хорошие соседи. Полная стоимость в ДКП. Возможен торг. Помощь в одобрении ипотеки под минимальные проценты (ключевые ставки Центробанка снижены до 6,5%). Преференции от банков партнеров., 14 фото	
м. Измайловская (15 мин пешком)	Москва, 3-я Прядильная улица, 18	72	3/5, Кирпичный	15 000 000	208 333	+74957777810	Арт. 22747667 Продаётся 3 комнатная квартира в очень тихом месте. Сделан качественный ремонт. Отличная планировка, все комнаты изолированные. Большой коридор. Светлая и теплая! Район с развитой инфраструктурой. Есть школы, детские сады, магазины и всё что необходимо для жизни. В пешей доступности метро Измайловская и Первомайская. Так же в районе много парков, зеленых массивов. Продуктовый рынок. Большое количество транспорта, до разных станций метро. Взрослые собственники. Полная стоимость в договоре. Содействие в получении ипотеки на выгодных условиях!, 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221065804">https://www.cian.ru/sale/flat/221065804</a>
м. Первомайская (5 мин пешком)	Москва, 7-я Парковая улица, 7	73	1/5, Кирпичный	11 600 000	158 904	+79858829808	1соб-к ДКП 2014г. комнаты изолир. окна двор и улица первая линия домов дом кирпичный, потолки 3м., состояние отличное, после ремонта, Новая проводка, тв и интернет во всех комнатах, стеклопакеты, встроенная кухня, кондиционеры, теплые полы, встроенные шкафы, вывод под посудомойку на кухне., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/178030621">https://www.cian.ru/sale/flat/178030621</a>
м. Измайловская (4 мин на машине)	Москва, 7-я Парковая улица, 23А	71,1	2/5, Кирпичный	11 550 000	162 447	+79160183258	Продаётся трёхкомнатная квартира в сталинском кирпичном доме в районе Измайлово. Удачная планировка. Порядочные соседи, зелёный двор, метро в пешей досягаемости. Всё очень хорошо, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219023594">https://www.cian.ru/sale/flat/219023594</a>
	Москва, Верхняя Первомайская улица, 6К5	83,9	3/4, Кирпичный	12 100 000	144 219	+79037977202	Вашему вниманию предлагается ОТЛИЧНАЯ трёхкомнатная квартира, расположенная в самом СЕРДЦЕ города Москвы. В шаговой доступности от станции метро Первомайская! В квартире выполнен качественный ремонт; Добротная мебель и техника остаётся при продаже (частично, по согласованию с продавцом); ИДЕАЛЬНЫЙ вариант для большой семьи, которой не хватает пространства и хотелось бы каждому члену семьи выделить по собственной комнате; Квартира-распашонка, окна выходят на ОБОЕ стороны дома, что обеспечивает ПРОВЕТРИВАЕМОСТЬ даже в	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219680484">https://www.cian.ru/sale/flat/219680484</a>

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

							<p>жаркое время;                  Современный, быстроразвивающийся район располагает всеми НЕОБХОДИМЫМИ ресурсами для КОМФОРТНОЙ жизни, а именно:                  2 школы в шаговой доступности, одна из которой считается ЛУЧШЕЙ в районе;                  НЕСКОЛЬКО детских садов, в том числе с бассейном и дополнительными занятиями;                  Взрослая и детская поликлиника;                  Женская консультация, аптеки;                  Торговые центры;                  Множество магазинов;                  Салонов красоты;                  Кафе и рестораны;                  И многое другое, что ПОЗВОЛИТ Вам наслаждаться жизнью без заботы о ..., 13 фото</p>	
м. Первомайская (12 мин пешком)	Москва, Верхняя Первомайская улица, 2/32	81	1/5, Кирпичный	12 800 000	158 025	+79067041183	<p>Свободная продажа. Один собственник. Первый высокий этаж. Квартира полностью готова для комфортного проживания. Качественный ремонт, дорогостоящие материалы. Встроенная кухня с бытовой техникой. Рядом детский сад, школа, магазины. Тихий зелёный двор с детской площадкой. Спокойные соседи, окна двор. Возможен разумный торг, бонус агенту., 21 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203681066">https://www.cian.ru/sale/flat/203681066</a>
м. Измайловская (10 мин пешком)	Москва, 2-я Прядильная улица, 7А	80	1/5, Кирпичный	14 000 000	175 000	+79166034273	<p><b>ВЫСОКИЙ ПЕРВЫЙ ЭТАЖ! БЕЗ БАЛКОНА. СРОЧНО!</b> 1взр. Соб-к, более 6-ти лет. Большая светлая и уютная трехкомнатная квартира в кирпичном доме. В экологически чистом районе Измайлово, вблизи Измайловского лесопарка, Сиреневого сада, Серебряно-Виноградного пруда. Косметич. ремонт. Заменена электропроводка в квартире. Удобная планировка. Комнаты изолированные (21 -16-16) кв м. Просторный холл 9 кв м. Кухня 9 кв м. Потолки 3 м. Санузел раздельный. Металлическая дверь. Чистый подъезд. Хорошие соседи. Близость трёх станций метро: Измайловская, Первомайская, Щёлковская. Старый обжитой район с развитой инфраструктурой. Рядом: д/сады, школы, англ. гимназия, поликли., аптеки, магазины., 14 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221247158">https://www.cian.ru/sale/flat/221247158</a>
м. Измайловская (9 мин пешком)	Москва, Первомайская улица, 5	84,7	4/5, Кирпичный	14 500 000	171 192	+79031060092, +79264252026	<p><b>СРОЧНО!</b> Продается отличная квартира с евроремонт. Просторная гостиная и две спальные комнаты. Перепланировка узаконенная. Перекрытия железобетонные. Кухня встроенная. Есть выводы под кондиционеры. Проводка и разводка в квартире новые.</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/208015048">https://www.cian.ru/sale/flat/208015048</a>

							Теплые полы. Квартира под охраной. (Гольфстрим). Тихий двор. Рядом находятся школы, детские сады, сетевые магазины, лесопарк Измайлово, усадьба Измайлово и Серебряно-Виноградный пруд. ТОРГ., 29 фото	
м. Измайловская (8 мин пешком)	Москва, Измайловская площадь, 6	71	5/5, Кирпичный	15 500 000	218 310	+79167019012	Продается 3х комнатная квартира в отличном состоянии, в пешей доступности от метро, кирпичный дом с лифтом, тех этаж, в квартире сделан капитальный евроремонт, совмещены кухня и комната, перепланировка узаконена, ДКП более 5 лет, полная стоимость в договоре, окна во двор, тихий зеленый район с развитой инфраструктурой, рядом Измайловский парк, альтернатива на большую квартиру в этом же районе, разумный торг, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218848325">https://www.cian.ru/sale/flat/218848325</a>
м. Измайловская (10 мин пешком)	Москва, 1-я Прядильная улица, 9	84	5/5, Кирпичный	16 250 000	193 452	+79096499399	Продается отличная квартира в замечательном, в одном из зеленых районов города Москвы. Парк в шаговой доступности от дома. Развитая инфраструктура. Школы, детские сады, бассейн, Банк, аптеки и магазины всё в доступности. Дом Сталинка. Высокие потолки. Отличная и комфортная планировка (есть без проблемная перепланировка. Совмещена кухня с одной комнатой, на фото видно) окна расположены на две стороны. Новый и удобный лифт. Очень хорошие соседи. Ремонт в квартире делали для себя. Очень качественные материалы. Пол плитка и ламинат. Импортная качественная сантехника. В квартире был капитальный ремонт, вложений не требуется! Мебель в подарок. Очень разумные инвестиции купив эту квартиру. Живут платежеспособные Арендаторы готовы остаться по взаимному согласию, если новому владельцу квартиры захочется сдавать в найм. Один собственник. Все документы готовы к сделке. В квартире никто не прописан. Разумный торг. Свободная продажа. А так же можем помочь с Ипотекой при покупке это ..., 29 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217837566">https://www.cian.ru/sale/flat/217837566</a>

Источник:

[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district%5B0%5D=62&engine\\_version=2&house\\_material%5B0%5D=1&maxfloorn=7&maxtarea=90&mintarea=70&object\\_type%5B0%5D=1&offer\\_type=flat&room3=1](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district%5B0%5D=62&engine_version=2&house_material%5B0%5D=1&maxfloorn=7&maxtarea=90&mintarea=70&object_type%5B0%5D=1&offer_type=flat&room3=1)

Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (квартира), местоположению (г. Москва, Измайлово р-н), количеству комнат (3-хкомнатные квартиры), материалу стен (кирпич) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение цены предложения составляет на дату оценки 144 219 руб./ кв.м., максимальное значение – 218 310 руб./ кв.м., среднее значение – 178 888 руб./ кв.м..



**Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9**

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке четырехкомнатных квартир, расположенных в г. Москве в р-не Мещанский, в монолитных домах, общей площадью от 120 до 190 кв.м. по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация <https://www.cian.ru/>.

Было отсортировано 15 предложений по продаже квартир:

## Предложения по продаже четырехкомнатных квартир в р-не Мещанский

Метро	Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Дом	Цена предложения , руб.	Цена предложения , руб./кв.м.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
м. Достоевская (5 мин пешком)	Москва, улица Советской Армии, 6	130	3/14, Монолитный	82 000 000	630 769	+79295609160	<p>Продажа квартиры С ВИДОМ НА ПАРК в ЖК Баркли Парк.</p> <p>В терракотовой башне с прекрасными видовыми характеристиками и функциональной планировкой, где можно расположить - 2 спальни, 2 санузла, большую гостиную - кухню, гардеробную. В квартире панорамные окна с видами на Екатерининский парк, тихий внутренний двор. Квартира без отделки. 3 машиноместа в подземном паркинге.</p> <p>Цена согласованная с собственником. Номер объекта: 1/549123/131, 8 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/194381396">https://www.cian.ru/sale/flat/194381396</a>
м. Трубная (1 мин на машине)	Москва, Звонарский переулок, 3/4с1	169	3/10, Монолитный	96 000 000	568 047	+79175558397	<p>Предлагаю Вашему вниманию Квартиру в ЖК Звонарский DELUXE Звонарский переулок дом 3/4 стр 1 -(напротив Сандуновских бань) , в непосредственной близости от Метро Трубная и Цветной бульвар. 8 минут до ЦУМА и 10 минут до Большого театра! -Клубный дом на 27 квартир! -Подземный паркинг на 38 мм - Гранит, травертин и мрамор в отделке фасадов и входной группы Квартира на 3 этаже ! Вид во внутренний двор и на тихую улицу . Возможно спланировать 3 спальни, 4 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/202492274">https://www.cian.ru/sale/flat/202492274</a>
м. Достоевская (None мин пешком)	Москва, улица Советской Армии, 6	164	5/14, Монолитный	100 000 000	609 756	+74951519369	<p>На 5 этаже Терракотовой башни жилого комплекса "Баркли Парк" предлагается видовая четырехкомнатная квартира площадью 163,7 кв.м. Функциональная планировка позволяет создать просторную кухню-гостиную и три спальни с отдельными ванными комнатами. Из окон квартиры открывается живописный вид на один из самых красивых садово-парковых ансамблей Екатерининский парк. В подземном паркинге есть 2 машиноместа. [Лот #13832], 20 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/176628949">https://www.cian.ru/sale/flat/176628949</a>
м. Трубная (7 мин пешком)	Москва, переулок Большой Головин, 2	156,4	5/6, Монолитный	95 000 000	607 417	+79175558397	<p>Вашему вниманию предлагается пентхаус в историческом центре Москвы. В пешей доступности Сретенка, Цветной бульвар , Сретенский Храм, Центральный рынок на Рождественском бульваре . Территория огорожена, имеется двухуровневый</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/202491708">https://www.cian.ru/sale/flat/202491708</a>

							<p>подземный паркинг , что является большой редкостью для домов на этой и близлежащих улицах.</p> <p>Двухуровневый пентхаус располагается на 5-6 этажах. На этаже всего 3 квартиры.</p> <p>Вид открывается во внутренний двор и Большой Головин переулок , исключительно приятные видовые характеристики .</p> <p>Квартира площадью 156,4 квадратных метра .</p> <p>На первом уровне спланированы :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- гостевой санузел</li> <li>- Кухня , объединённая с гостиной - столовой</li> <li>- Хозяйская спальня со своим санузлом и большим количеством шкафов</li> <li>- Так же имеется застекленная лоджия .</li> </ul> <p>На втором уровне :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 спальни , Каждая из которых со своим санузлом . В одном из комнат красивое , практически панорамное остекление . На фото это видно .</li> <li>- В Отделке квартиры использованы дороги ..., 11 фото</li> </ul>	
м. Сухаревская (8 мин пешком)	Москва, улица Гиляровского , 7	167,3	14/15, Монолитный	57 000 000	340 705	+79167971502 +74957402348	<p>Светлана. ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ЦАО!</p> <p>Двухуровневая квартира в монолитном доме. Панорамный вид. На первом уровне кухня-столовая с эркером, спальня с выходом на лоджию, ванная с душевой кабиной, постирочная, гардеробная, холл. На втором уровне гостиная с выходом на лоджию, ванная с душевой кабиной, 2 гардеробных, холл, запасной выход. В ванных комнатах установлены бойлеры. Квартира оборудована сплит-системой. Из окон открывается великолепный вид на центр. Монолитный дом с презентабельной входной группой, охрана, видеонаблюдение, подземный паркинг, огороженная территория. Квартира в собственности с момента постройки дома. С реальным покупателем торг., 26 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/205538022">https://www.cian.ru/sale/flat/205538022</a>
м. Проспект Мира (5 мин пешком)	Москва, улица Гиляровского , 50	150	2/10, Монолитный	65 000 000	433 333	+79099973737 +79255896700	<p>Изысканное предложение! Жилой комплекс бизнес-класса "Дом на Гиляровского". Превосходное жильё: просторная гостиная-кухня с балконом, светлая спальня с гардеробной, детская комната, уютный рабочий кабинет, кладовая, 2 совмещённых больших с/у и гостевой с/у. Благоустроенный внутренний двор с детской площадкой и местами отдыха. Круглосуточная охрана, видео наблюдение, подземный паркинг. Развитая инфраструктура у метро Проспект Мира: кафе, рестораны, школы, детские сады, ВУЗы, бутики, банки и банкоматы, парки, скверы, СК Олимпийский. До метро Проспект Мира 5 мин. Звоните, Уважаемые!, 50 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203416805">https://www.cian.ru/sale/flat/203416805</a>

м. Сухаревская (11 мин пешком)	Москва, Троицкая улица, 8	150	3/8, Монолитный	69 900 000	466 000	+79854463865 +74957694949	Анастасия. НЕ ПУТАЙТЕ С ДРУГИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ. Предлагаем вашему вниманию великолепную квартиру в историческом центре столицы в элитном клубном . Планировка: Большая гостиная , кухня-столовая с окнами в пол , мастер спальня с гардеробной комнатой , вторая спальня, кабинетом , 2 санузла. Клубный одно-подъездный дом на 30 квартир. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/197892094">https://www.cian.ru/sale/flat/197892094</a>
м. Цветной бульвар (5 мин пешком)	Москва, Троицкая улица, 8	150	3/8, Монолитный	69 900 000	466 000	+79854463865 +74957694949	Анастасия. НЕ ПУТАЙТЕ С ДРУГИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ. Предлагаем вашему вниманию великолепную квартиру в историческом центре столицы в элитном клубном . Планировка: Большая гостиная , кухня-столовая с окнами в пол , мастер спальня с гардеробной комнатой , вторая спальня, кабинетом , 2 санузла. Клубный одно-подъездный дом на 30 квартир. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/197891963">https://www.cian.ru/sale/flat/197891963</a>
м. Цветной бульвар (6 мин пешком)	Москва, Троицкая улица, 8	150	3/8, Монолитный	70 000 000	466 667	+79057591301	ЦЕНА ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ УКАЗАНА РЕАЛЬНАЯ, СОГЛАСОВАННАЯ С СОБСТВЕННИКОМ. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ, КЛЮЧИ У РИЭЛТОРА Четырехкомнатная квартира у метро Цветной бульвар, л. Троицкая, дом 8, на 3-м этаже 8-этажного элитного клубного дома в центре Москвы, в 5-х мин ходьбы пешком от метро Цветной бульвар. Евроремонт, встроенный кухонный гарнитур, квартира после ремонта. Общая площадью 151,4 м., кухня 28,6 кв.м. с застекленной верандой и видом на музей Васнецова, две спальни по 18 кв.м., одна спальня с гардеробной комнатой и выходом на застекленную веранду, гостиная 37,8 кв.м., 2 санузла, прихожая, распределительный холл, кабинет 15 кв.м. Окна квартиры выходят во двор. Интернет, кондиционер, видеонаблюдение, домофон. Собственность более трех лет. Один взрослый собственник. Свободная продажа., 26 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/199485105">https://www.cian.ru/sale/flat/199485105</a>
м. Проспект Мира (5 мин пешком)	Москва, Слесарный переулок, 3	170	7/17, Монолитный	70 000 000	411 765	+79651112757	ЖК "Пик Мира" - респектабельная новостройка с высоко техническим оснащением премиум класса, с вместительным паркингом, охраной, близким расположением к объектам инфраструктуры. Работает центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, многоуровневая система фильтрации воды, грузовые и пассажирские скоростные лифты, спутниковое ТВ и Интернет. Территория охраняется, функционирует пропускная система, домофон, работает консьерж. Поблизости расположена станция метро, обеспечены удобные выезды на Садовое кольцо и ТТК, Проспект Мира, шоссе Ярославское. Для отделки	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/201288082">https://www.cian.ru/sale/flat/201288082</a>

							входной группы использован настоящий мрамор и большие зеркала. Прекрасная 4-х комнатная квартира в классическом стиле. Три спальни, гостиная, два санузла, кухня. Все комнаты изолированные. Есть балкон-оформлен под кабинет. В ремонте использовались только импортные, качественные материалы ведущих фирм. Кухня оснащена всей необходимой техникой. Мебель из Италии, пол- дубовый паркет. Отдельный гостевой санузел с душевой ка ..., 50 фото	
м. Проспект Мира (6 мин пешком)	Москва, Ботанический переулок, 16	155,2	6/22, Монолитный	73 300 000	472 294	+74953631616	Отличная четырех комнатная квартира для успешных современных людей. Элитный клубный ЖК Sky Tower , расположен закрытой и охраняемой территории, высокий социальный статус жителей. Качественная отделка в классическом стиле в светлых тонах по авторскому дизайнерскому проекту. Итальянская плитка в общих зонах, с/у и лоджия, тройные стеклопакеты Veka, радиаторы Arbonia, итальянские двери Barausse. Просторная полностью оснащенная кухня со столовой зоной, с электропанелью, духовым шкафом и тд. Два полноценных санузла, большая душевая кабина с ванной-джакузи и гидромассажем, деревянная с инфракрасной системой парилка, сантехника Rosa, Comfort Shower, G-lauf, Weber, Lucisi и Agua Breeze. 2 отдельные лоджии, каждая с двумя входами. Система вентиляции в каждой комнате, кондиционеры General Electric с инвертированием во всех зонах. Бойлер, подогрев полов, видеонаблюдение, серверная, грамотная разводка всех систем. Подземная парковка, охрана, видеонаблюдение, 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219643407">https://www.cian.ru/sale/flat/219643407</a>
м. Проспект Мира (1 мин пешком)	Москва, проспект Мира, 33к1	190	9/10, Монолитный	79 000 000	415 789	+79851908585 +79035460808	ЖК Олимпик Плаза. Огороженная, охраняемая территория, видеонаблюдение, подземный паркинг (2 машиноместа входят в стоимость). К продаже предлагается двухуровневая квартира, расположенная на 9-10 этажах. Дизайнерский ремонт с применением высококачественных материалов. Мебель и техника ведущих европейских производителей. 1й этаж: кухня-гостиная, гардеробная, постирочная, с/у, лоджия. 2й эт: 3 спальни, гардеробная, с/, лоджия. Потолки 2,95м. Окна во двор, 24 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210653172">https://www.cian.ru/sale/flat/210653172</a>
м. Проспект Мира (5 мин пешком)	Москва, Слесарный переулок, 3	186	12/16, Монолитный	85 000 000	456 989	+74953630880 +79653774039	Продается 4 ком. квартира в чудесном тихом месте, 5 минут от метро Проспект Мира. Видовая квартира в доме бизнес-класса. 2 спальни, кабинет, гардеробные - 2 шт., 2 с/у, большая гостиная с кухней (30 м2). Фактическая площадь 186 кв.м. В квартире сделан изумительный ремонт от дизайнера. Высокие потолки - 3,08 м.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/206783303">https://www.cian.ru/sale/flat/206783303</a>

							Отличная отделка. Вся перепланировка узаконена. Квартира продается с итальянской мебелью. В теплом, подземном паркинге имеются в наличии машиноместо. Территория дома огорожена. Круглогодичная охрана и видеонаблюдение. Торг. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота: вт-0346133, 33 фото	
м. Кузнецкий мост (5 мин пешком)	Москва, Звонарский переулок, 3	170	3/10, Монолитный	105 000 000	617 647	+79162063390	ЖК " Звонарский Де Люкс" - клубный дом на 27 квартир, расположенный в самом сердце столицы, в тихом переулке. В пешей доступности Красная площадь, ЦУМ, Большой театр, прогулочные зоны. Свободная планировка. Окна выходят в Звонарский переулок и благоустроенный внутренний двор комплекса. Собственность получена!, 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218284457">https://www.cian.ru/sale/flat/218284457</a>
м. Сухаревская (4 мин пешком)	Москва, улица Гиляровского , 7	170	6/16, Монолитный	72 000 000	423 529	+79037981092	4-х комнатная квартира находится на 6-м этаже 15-и этажного монолитного дома бизнес-класса, построенного в 2001 г. для артистов театра Ленком. Общая площадь квартиры 170 кв.м. Жилая площадь 98 кв.м. состоит из гостиной 40 кв.м. и трёх спален 18, 18 и 22 кв.м. Площадь кухни 17 кв.м. Квартира имеет удобную двухстороннюю планировку, из её окон открываются прекрасные панорамные виды на центр города. Высота потолков 3,1 м. В квартире 3 санузла, гардеробная 10 кв.м., застеклённая лоджия, во всех комнатах эркеры. В квартире выполнен эксклюзивный евроремонт в современном классическом стиле с применением дорогостоящих отделочных материалов, на полу настелен дубовый паркет, стены и потолки идеально выровнены и окрашены, в санузлах уста ..., 24 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/150217239">https://www.cian.ru/sale/flat/150217239</a>

Источник:

[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district%5B0%5D=17&engine\\_version=2&house\\_material%5B0%5D=2&maxtarea=190&mintarea=120&object\\_type%5B0%5D=1&offer\\_type=flat&room4=1](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district%5B0%5D=17&engine_version=2&house_material%5B0%5D=2&maxtarea=190&mintarea=120&object_type%5B0%5D=1&offer_type=flat&room4=1)

Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (квартира), местоположению (г. Москва, Мещанский р-н), количеству комнат (4-хкомнатные квартиры) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение цены предложения составляет на дату оценки 340 705 руб./ кв.м., максимальное значение – 630 769 руб./ кв.м., среднее значение – 492 447 руб./ кв.м.

**Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118**

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке четырехкомнатных квартир, расположенных в г. Москве в р-не Обручевский, в монолитно-кирпичных домах, общей площадью от 120 до 190 кв.м. по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация <https://www.cian.ru/>.

Было отсортировано 41 предложение по продаже квартир:

## Предложения по продаже четырехкомнатных квартир в р-не Обручевский

Метро	Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Дом	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
м. Проспект Вернадского (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	163	24/32, Монолитный	49 500 000	303 681	+79057565595, +74957977074	<p>Квартира от собственника! Ольга Комарова. Предлагается прекрасная, видовая 4-х комнатная квартира, свободной планировки в современном жилом комплексе бизнес-класса Эмеральд. Панорамное остекление, окна во двор. Общая площадь 163 кв.м</p> <p>Планировочное решение: кухня +18 м<sup>2</sup>, гостиная + 42м<sup>2</sup>, спальня + 17 м<sup>2</sup>, спальня + 20м<sup>2</sup>, спальня + 19м<sup>2</sup>, 2 с/у, возведены межкомнатные перегородки, , алюминиево-деревянные стеклопакеты, подведен стояк коммуникаций (установлены заглушки), электричество подведено до внутриквартирного электрощитка. Дом оборудован подземной автостоянкой на 524 машиномест, а также открытой гостевой парковкой.</p> <p>Вблизи крупные зелёные массивы: Тропаревский и Воронцовский парки. В 2019 году в 800 метрах от Дома откроется станция метрополитена "Улица Новаторов". лот 29325, 7 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217962768">https://www.cian.ru/sale/flat/217962768</a>
м. Проспект Вернадского (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	171	28/32, Монолитный	45 000 000	263 158	+79057565595, +74957977074	<p>Прямой представитель собственника! Ольга Комарова. Предлагается прекрасная, видовая 4-х комнатная квартира. Квартира в современном жилом комплексе бизнес-класса Эмеральд. Панорамное остекление. Общая площадь 171 кв.м (170кв.м и 2 балкона 4 кв.м.</p> <p>Планировочное решение: 40 м<sup>2</sup> (кухня-гостиная) + 20м<sup>2</sup> спальня + 20м<sup>2</sup> спальня + 19м<sup>2</sup> спальня, 2 с/у. Дом оборудован подземной автостоянкой на 524 машиномест, а также открытой гостевой парковкой.</p> <p>Вблизи крупные зелёные массивы: Тропаревский и Воронцовский парки. В 2019 году в 800 метрах от Дома откроется станция метрополитена "Улица Новаторов". лот 43670, 8 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217962818">https://www.cian.ru/sale/flat/217962818</a>
м. Проспект Вернадского (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	167	27/32, Монолитный	47 500 000	284 431	+79057565595, +74957977074	<p>ID 29336 Ольга Комарова. Предлагается квартира площадью 170 кв.м. без отделки, свободной планировки. Функциональная планировка: кухня столовая, четыре спальни, холл, три с/у. В квартире несколько панорамных окон, также имеется лоджия.</p> <p>Дом бизнес класса. Огороженная территория, подземный паркинг на 524 машиномест, а также открытой гостевой парковкой, консьерж служба. Удобная транспортная локация: выезд на Ленинский пр-</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217962774">https://www.cian.ru/sale/flat/217962774</a>



							т, пр-т Вернадского, улицу Профсоюзная и Обручева. В пешей доступности находятся станции метро "Юго-западная", Проспект Вернадского, Калужская, м.улица Новаторов в 2019 г.- 7 мин.пешком. Вблизи крупные зелёные массивы: Тропаревский и Воронцовский парки., 7 фото	
м. Проспект Вернадского (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	181	32/32, Монолитный	55 000 000	303 867	+79057565595, +74957977074	ID 45932 Ольга Комарова. Предлагается прекрасная, видовая 4-х комнатная квартира, свободной планировки в современном жилом комплексе бизнес-класса Эмеральд с частичной отделкой, выставлены штукатурные маяки . Панорамное остекление, окна на Ленинский. Общая площадь 200м. Планировочное решение: кухня +20 м2, гостиная + 47м2, спальня + 21 м2, спальня + 20м2, спальня + 19м2, 3 с/у, возведены межкомнатные перегородки, алюминиево-деревянные стеклопакеты, подведен стояк коммуникаций (установлены заглушки), электричество подведено до внутриквартирного электрощитка. Дом оборудован подземной автостоянкой на 524 машиномест, а также открытой гостевой парковкой. Вблизи крупные зелёные массивы: Тропаревский и Воронцовский парки. В 2019 году в 800 метрах от Дома откроется станция метрополитена "Улица Новаторов"., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217962811">https://www.cian.ru/sale/flat/217962811</a>
м. Проспект Вернадского (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	163	27/32, Монолитный	41 500 000	254 601	+79857975000, +74959281000	Вашему вниманию предлагается в продажу видовая 4-х комнатная квартира в новом Жилом комплексе бизнес-класса "Эмеральд" (Ленинский проспект дом 103) Квартира в собственности более 3-х лет! Планировка квартиры для комфортного проживания большой семьи! 3 отдельные спальни (21-17-19 кв.м одна из спален с отдельной лоджией), 3 санузла, 2 гардеробные. Кухня 18 кв.м. с прилегающей лоджией с панорамным окном в пол! Большая и просторная гостиная 43 кв.м. с эркерным окном в сторону Юго-западного лесопарка. Потрясающие виды на раскаты заката (запад)! КВАРТИРА ВИДОВАЯ НА ВСЕ 100%! ЖК Эмеральд - Дом с повышенным уровнем безопасности. На площадке по 4 квартиры, мало соседей. Установлены экологически чистые стеклопакеты. Высота потолка 3.2 м. В подъезде предусмотрен консьерж сервис, видеонаблюдение, огороженная территория, охрана, въезд под шлагбаум с охраной. Двухуровневый подземный паркинг на 524 м/м. Лифты в доме OTIS, спускаются в паркинг до -2 уровня.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219505293">https://www.cian.ru/sale/flat/219505293</a>

м. Калужская (7 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 105к3	131	8/25, Монолитны й	37 500 000	286 260	+79654388802, +74957977074	<p><b>КВАРТИРА С ТЕХНИКОЙ И ЧАСТИЧНО С МЕБЕЛЬЮ!</b></p> <p>Лот 55099 Продается просторная квартира с качественным ремонтом. Ремонт осуществлен с использованием дорогих отделочных материалов, делался для себя, но в нем почти не жили. В квартире удачная планировка: просторная кухня, гостиная, изолированная просторная спальня и отдельно две смежных комнаты, которые можно использовать как спальни, либо детские, либо кабинет и спальню, два санузла, постирочная и кладовая. При продаже в квартире останется часть мебели и вся бытовая техника. Все окна выходят в тихий двор и НЕ упираются в окна соседних домов, что для этого комплекса редкий формат. Дом расположен в тихой уютной части двора, далеко от шума дорог и это самый близкий дом к парку. Квартира светлая, все окна на южную сторону. Также имеется машиноместо, цена обсуждаема</p> <p><b>Быстрый выход на сделку!!!, 18 фото</b></p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219786504">https://www.cian.ru/sale/flat/219786504</a>
м. Новые Черемушки (7 мин пешком)	Москва, Профсоюзная улица, 64к2	130	7/40, Монолитны й	40 000 000	307 692	+79104458441	<p>ЖК Дирижабль. Закрытая охраняемая территория. Дизайнерский ремонт, с использованием высококачественных материалов, бытовая техника и сантехника производителей класса Люкс. Планировка: кухня-столовая, гостиная, 3 изолированные комнаты, 2 гардеробные, 2 санузла, прачечная комната. Установлена система кондиционирования всей квартиры. Солидные соседи. Круглосуточный консьерж. Есть большое машино-место с кладовкой в подземном паркинге. На территории комплекса фитнес-центр, детский сад, лингвистическая школа, торговый центр. В пяти минутах от дома Воронцовский парк и метро Новые Черемушки., 23 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218874118">https://www.cian.ru/sale/flat/218874118</a>
м. Проспект Вернадского (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	169	24/32, Монолитны й	43 000 000	254 438	+79057565595, +74957977074	<p>Квартира от собственника. Ольга Комарова. лот 19050. Предлагается прекрасная, видовая 4-х комнатная квартира, свободной планировки. Квартира в современном жилом комплексе бизнес-класса Эмеральд. Панорамное остекление. Общая площадь 177 кв.м (170кв.м и 2 балкона 4 кв.м. Планировочное решение: 40 м2 (кухня-гостиная) + 20м2 спальня + 20м2 спальня + 19м2 спальня, 2 с/у, установлены входная металлическая дверь, радиаторы отопления, алюминиево-деревянные стеклопакеты, подведен стояк коммуникаций (установлены заглушки), электричество подведено до внутриквартирного электрощитка. Дом оборудован подземной автостоянкой на 524</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217962736">https://www.cian.ru/sale/flat/217962736</a>

							машиномест, а также открытой гостевой парковкой. Вблизи крупные зелёные массивы: Тропаревский и Воронцовский парки. В 2019 году в 800 метрах от Дома откроется станция метрополитена "Улица Новаторов". лот 19050, 8 фото	
м. Проспект Вернадского (10 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	170	28/32, Монолитный	45 000 000	264 706	+74951352204	ЖК "Эмеральд". Предлагается отличная видовая 4-х комнатная квартира. Без отделки. Свободная планировка. Панорамное остекление, окна на центр города. Возможно спланировать: кухня, гостиная, 3 спальни, 2 балкона, 3 санузла. Дом премиум-класса оснащен высоким уровнем безопасности: видеонаблюдение, консьерж, современная система предупреждения и тушения огня. Централизованное автоматизированное управление инженерными системами. Благоустроена территория с озеленением. Напротив комплекса большая детская площадка и рядом Воронцовский и Тропаревский парки. Гостевая наземная парковка, подземный двухуровневый паркинг. Вся необходимая для комфортного проживания инфраструктура в пешей доступности., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/202241250">https://www.cian.ru/sale/flat/202241250</a>
м. Новые Черемушки (10 мин пешком)	Москва, улица Архитектора Власова, 18	178,2	5/13, Монолитный	48 900 000	274 411	+79269872888	Выгодное предложение непосредственно от собственника! Продается просторная светлая 4-комнатная квартира в элитном ЖК, расположенном у Воронцовского парка. Дом по всему периметру огорожен и круглосуточно охраняется, имеет собственную территорию с детской площадкой, а также подземный паркинг. В квартире сделан дизайнерский ремонт в современном классическом стиле. Данный стиль выдержан во всех комнатах, отчего квартира смотрится еще более гармонично и эффектно. Планировочное решение максимально приближено к комфортному проживанию. Три полноценные просторные спальни с гардеробной и санузлами. Оба санузла полноценные с душевой кабиной, джакузи и биде. Застекленная лоджия на кухне с теплыми полами. Зона гостиной зонированно отделена от кухни-столовой эффектной барной стойкой и элементами мебельного гарнитура. Квартира полностью меблирована и укомплектована всей необходимой для комфортной жизни бытовой техникой. Вся мебель, техника равно как и все материалы в квартире очень высокого качества ..., 39 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221185822">https://www.cian.ru/sale/flat/221185822</a>

м. Проспект Вернадского (24 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	167	3/48, Монолитный	24 000 000	143 713	+79154353760	Продаются апартаменты в многофункциональном комплексе бизнес класса - Well House. Высота потолков 2.9 м., 3 этаж. Помещение свободной планировки, удобная транспортная доступность. Свободный выезд на Ленинский проспект и ул Обручева, подземный паркинг, видеонаблюдение, круглосуточная охрана, доступ 24/7. Свободная продажа, 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/204100085">https://www.cian.ru/sale/flat/204100085</a>
м. Калужская (25 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	152	4/48, Монолитный	41 500 000	273 026	+79162984372	4-х комнатная квартира с дизайнерским ремонтом. ЖК премиум-класса "Велл хаус на Ленинском. Общая площадь 152 м2. В жилой зоне выделены большая гостиная 43 м2 и три спальни по 18 м2. Остальные функциональные помещения: кухня-столовая 14 м2, два санузла, две гардеробные комнаты, просторная прихожая и коридор. Качественные отделочные материалы, современная мебель, техника и оборудование ведущих мировых производителей: теплые полы, паркет, натуральное дерево, мрамор, домашний кинотеатр, приточно-вытяжная система вентиляции и кондиционирования, бесперебойное энергоснабжение, система пожаротушения, охранная сигнализация. В комплексе несколько уровней охраны, скоростные лифты Kone, солидная входная группа. На огороженной территории расположены: фитнес-клуб с бассейном, офисный центр, медклиника, стоматология, английский детсад, развлекательный клуб для малышей, два супермаркета, круглосуточная служба сервиса, служба быта, салон красоты, ресторан, игровые площадки, подземный паркинг, гостевая ..., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219483482">https://www.cian.ru/sale/flat/219483482</a>
м. Калужская (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	184	15/34, Монолитный	42 000 000	228 261	+79167176037	Продается квартира общей площадью 184 кв.м. Первичная отделка. В квартире сделаны и выровнены межкомнатные перегородки, разведена электрика, сделана гидроизоляция по всей поверхности пола. Планировка: кухня-столовая, четыре изолированные комнаты, холл, три санузла. В квартире восемь окон. Оперативный показ!, 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219686933">https://www.cian.ru/sale/flat/219686933</a>
м. Улица Новаторов (12 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 103	171	28/32, Монолитный	45 000 000	263 158	+74951345609	ID: 3926. От собственника! Продается 4-комнатная квартира без отделки с потрясающими видами на Москву в ЖК "Эмеральд". Панорамное остекление. Предполагаемое планировочное решение: кухня, гостиная с обеденной зоной и балконом, спальная комната с гардеробной и совмещенным санузлом, комната свободного назначения, спальня с балконом, два совмещенных санузла и комната для хоз.нужд. Охраняемая территория, гостевая парковка, подземный	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215690674">https://www.cian.ru/sale/flat/215690674</a>

							паркинг, детские площадки, высокоскоростные лифты, консьерж. ЖК "Эмеральд" находится в пешей доступности с Воронцовским парком и Юго-Западным лесопарком. Станция метро "Улица Новаторов" в 5 мин ходьбы (открытие в 2019 году)., 6 фото	
м. Проспект Вернадского (10 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	163	24/32, Монолитный	45 500 000	279 141	+74950237683	ЖК "Эмеральд". Предлагается отличная квартира свободной планировки, без отделки. Планировочное решение: кухня, гостиная, 3 спальни, балкон 15 кв. м, 2 санузла. Панорамное остекление, окна во двор и на Юго-Западный лесопарк. Есть 2 машино-места. Дом премиум-класса оснащен высоким уровнем безопасности: видеонаблюдение, консьерж, современная система предупреждения и тушения огня. Централизованное автоматизированное управление инженерными системами. Благоустроена территория с озеленением. Напротив комплекса большая детская площадка и рядом Воронцовский и Тропаревский парки. Гостевая наземная парковка, подземный двухуровневый паркинг. Вся необходимая для комфортного проживания инфраструктура в пешей доступности., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/204478143">https://www.cian.ru/sale/flat/204478143</a>
м. Проспект Вернадского (10 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	170	27/28, Монолитный	55 000 000	323 529	+74951352204	ЖК "Эмеральд". Предлагается отличная видовая квартира. Выполнен ремонт. Панорамное остекление, окна на центр города. Планировка: кухня, гостиная, 3 спальни, 2 балкона, 3 санузла. ЖК бизнес-класса "Эмеральд". Дом оборудован подземной автостоянкой и открытой гостевой парковкой. Вблизи крупные зелёные массивы: Тропаревский и Воронцовский парки. В 2019 году в 800 метрах от комплекса откроется станция метрополитена "Улица Новаторов"., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/207515849">https://www.cian.ru/sale/flat/207515849</a>
м. Калужская (14 мин пешком)	Москва, улица Воронцовские Пруды, 3	175,1	19/31, Монолитный	60 000 000	342 661	+74957825101, +79166824606	<b>ПРЯМОЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА.</b> ЖК Воронцово Стильная просторная квартира с функциональной планировкой и великолепными панорамными видами! Выполнен дорогой ремонт. Использовались только качественные материалы ( Италия, Франция, Швейцария, Испания ) Сантехника и вся бытовая техника премиум - класса европейских производителей. Кухня NOLTE. Правильно продуманный дизайнером функционал квартиры: При входе мы попадаем в просторный холл ( там же имеется санузел )	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210236860">https://www.cian.ru/sale/flat/210236860</a>

							<p>Далее квартира разделена на гостевую, рабочую и частную зоны.</p> <p>Кухня - столовая - гостиная с выходом на лоджию.</p> <p>Мастер - спальня ( 20 кв.м.) с оригинально отгороженной гардеробной комнатой.</p> <p>Кабинет - 13 кв.м.</p> <p>Две детские комнаты ( 21и 20 кв.м.) каждая имеет гардеробную, в одной из них выход на лоджию.</p> <p>Детские легко и с минимальными вложениями можно трансформировать в спальни!</p> <p>В этой зоне также находятся большой (11м!) санузел и комната, которая выполняет роль дополнительной гардеробной и постирочной.</p> <p>Ремонт в квартире вы ..., 19 фото</p>	
м. Коньково (2 мин на машине)	Москва, улица Островитянова , 9	120	5/16, Монолитны й	23 800 000	198 333	+79265237438, +79857373404	<p>Предлагается к продаже четырехкомнатная Квартира в престижном районе Москвы.</p> <p>Отличная планировка : большой зал, Кухня -Студия, три изолированные спальни, два санузла .</p> <p>В подъезде консьерж. Во дворе оборудованная детская площадка. Наземная парковка.</p> <p>Развитая инфраструктура района : в шаговой доступности магазины, кафе, поликлиники, университет Дружбы Народов, 34 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220328125">https://www.cian.ru/sale/flat/220328125</a>
м. Проспект Вернадского (24 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	127	12/48, Монолитны й	32 000 000	251 969	+74957406568	<p><b>РЕАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! КЛЮЧИ НА РУКАХ.ПОКАЗ В ДЕНЬ ЗАПРОСА!</b></p> <p>Уникальное предложение по привлекательной цене!</p> <p>Комфортная площадь, позволяющая выделить при необходимости 3 спальни, при условии объединения кухни с гостиной в общей зоне. Либо традиционный вариант: 2 спальни (22 и 16 кв.м), гостиная (30 кв.м.), изолированная кухня-столовая (18 кв.м.) В зоне гостиной - панорамное остекление. Секция заселена более чем на 90%. Вас не будут беспокоить ремонтными работами Ваши соседи по ЖК! Все окна - в направлении Юго-Запада (во двор). Цена объекта в собственности (более 3-х лет), с возможностью вариативности планировки, привлекательней того, что предлагается в н.в. на этапе стройки от застройщиков! В 2021 году открытие станции метро "Ул. Новаторов": что в 15 минут пешей ходьбы от дома. ЖК бизнес-класса. На территории: фитнес-клуб с бассейном, ресторан, мед. клиники, салоны красоты, магазины.</p> <p>Паркинг - подземный, круглосуточный контроль</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/207711645">https://www.cian.ru/sale/flat/207711645</a>

							доступа. Полная стоимость в ДКП. Более 7 лет в собственности ..., 14 фото	
м. Проспект Вернадского (10 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	120,2	26/33, Монолитный	34 500 000	287 022	+79859998855	СОБСТВЕННОСТЬ !!! Секция 1 (обращаем внимание) !!! СРОЧНАЯ ПРОДАЖА !!! Вашему вниманию предлагается 4-х комнатная квартира в ЖК "THE MID" в уважаемом районе Москвы. Дом бизнес-класса в стиле минимализм, с вентилируемым фасадом и панорамным остеклением. С одной стороны: вид на Москву (МГУ, Москва-Сити, центр столицы), с другой стороны: Воронцовский парк. Дом расположен в одном из экологически чистых районов, в котором отсутствуют промышленные предприятия. В непосредственной близости находятся парки (Парк 50-летия Октября и Тропаревский лесопарк). Отличная транспортная доступность: Ленинский проспект, Вернадского проспект и Профсоюзная улица. Скоро открывается метро "Улица Новаторов" в шаговой доступности. Первые три этажа: салон красоты, кафе, фитнес, магазины. Профессиональная система охраны обеспечит должный уровень безопасности и приватности жильцам дома. Подземная 3-х уровневая парковка (из квартиры в паркинг). Один собственник. Юридическая чистота. Быстрый выход на сделку., ..., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/211805471">https://www.cian.ru/sale/flat/211805471</a>
м. Калужская (4 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 105к3	131	17/25, Монолитный	38 500 000	293 893	+79166610056, +74957446647	Лучшее предложение в доме! Продаётся 4 комнатная квартира с дизайнерским ремонтом! Пространство функционально спланировано: просторная гостиная, кухня-столовая с панорамным окном, просторная спальня, детская, гостевая спальня (кабинет), 2 санузла, гардеробная, кладовая. Квартира оборудована встроенной кухней и дорогостоящей техникой. Высота потолков 3 м. Кондиционеры, подогрев полов. Подземный паркинг. Рядом с домом всё необходимое для жизни, развитая инфраструктура., 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221213379">https://www.cian.ru/sale/flat/221213379</a>
м. Проспект Вернадского (4 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	128,1	29/48, Монолитный	38 999 999	304 450	+79037963532	Можно купить дешёвый, старый, уже 10-летний кирпич и бетон, придумывать стены и полы, контролировать дизайнера, гастарбайтеров, закупки, проводки, укладки. Исправлять косяки, выявлять обман, штрафовать-увольнять, шуметь Это ж постоянный стресс! Жизнь становится короче! Избавляем от этого! Рассказываю... На этапе строительства был возможен выбор этажа и панорамы. Вид на юго-запад был выбран правильно!	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221077752">https://www.cian.ru/sale/flat/221077752</a>

							<p>Зонирование комнат продумано так, что солнечный свет, независимо от расположения солнца, проникает в любую комнату. Было не просто, применили уникальный стеклянный способ!</p> <p>Результат - максимальное освещается центральное пространство и глазам всегда предоставлена панорама Москвы.</p> <p>Смотреть это нужно!</p> <p>Главное-здоровье-воздух не сушится!</p> <p>В отличие от соседей по дому, у нас окна не промерзают в морозы (ошибка застройщика). Инженерами реализована уникальная система о ..., 24 фото</p>	
м. Калужская (10 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 105к3	130,9	17/25, Монолитный	39 500 000	301 757	+79262121597, +74957661922	<p>Продается четырехкомнатная квартира. Общая площадь 130,9 кв.м. Площадь комнат 12 - 17,6 - 18,2 - 26,6 кв.м. Площадь кухни 15 .9 кв.м. Планировка дополнена двумя красивыми эркерами и балконом. Комфортный этаж. Вид из окон на памятник садово-паркового искусства Воронцовский парк. Дом находится внутри квартала 38А и закрыт со всех сторон от шума и пыли крупных транспортных магистралей. Жилой комплекс имеет удобное расположение, доступ к крупной транспортной магистрали, соединяющей Киевское шоссе, МКАД, ТТК. Сложившаяся инфраструктура района. На придомовой территории есть водоем, установлены беседки и скамейки, оборудованная детская площадка. Квартира с дизайнерским ремонтом, полностью обустроенная дорогостоящей техникой. Возможен обмен на вашу недвижимость, ипотека. Прямая продажа от собственника, агентам вознаграждение. С Уважением, Марина, Монте Риччи, 31 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/168615314">https://www.cian.ru/sale/flat/168615314</a>
м. Проспект Вернадского (26 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	184	15/48, Монолитный	42 000 000	228 261	+74996539411	<p>Номер лота: 2899991. Лучшее предложение в ЖК бизнес-класса Велл- Хаус. Квартира свободной планировки, сделана чистовая отделка. ПАНОРАМНЫЕ виды из окон. Огороженная территория, охрана и подземный паркинг. Инфраструктура дома: супермаркет, салон красоты, химчистка, частный детский сад и развивающие курсы для детей, частная мед. клиника для детей и взрослых, фитнес- клуб . К территории дома примыкает благоустроенный лесопарк с прудом, детскими площадками и игровыми зонами. Вы можете узнать подробную информацию и записаться на просмотр по телефону позвонив нам., 46 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210386381">https://www.cian.ru/sale/flat/210386381</a>
м. Юго-Западная (13)	Москва, Ленинский	184,5	15/34, Монолитный	43 000 000	233 062	+74950237683	<p>ЖК "Велл Хаус". Квартира под чистовую отделку, подведены коммуникации. Отличная планировка, рациональное использование всей площади, окна на 4</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221222619">https://www.cian.ru/sale/flat/221222619</a>



мин на машине)	проспект, 111к1						<p>стороны! Семейная гостиная 40 кв м, возможно создать кухню-гостиную студию 70 кв м! Хозяйская спальная с большим санузлом и гардеробной комнатой. Вторая спальная с двумя окнами. Кабинет (или третья спальная) с двумя окнами, собственным санузлом и красивым городским видом. Подсобное помещение, прачечная или кладовая, гостевой санузел.</p> <p>Жилой комплекс премиум класса, рядом с Тропаревским лесопарком. Благоустроенная территория: асфальт и тротуарная плитка, озеленение. Паркинг трехуровневый подземный. Служба безопасности, КПП, шлагбаум, видеонаблюдение. На территории детская площадка. В шаговой доступности Тропаревский лесопарк и пруд. Развитая инфраструктура на территории комплекса: фитнес-клуб, мини-маркет, аптека, прачечная-химчистка, салон красоты, парикмахерская, медицинский центр, и автомойка., 9 фото</p>	
м. Проспект Вернадского (5 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 103	156	28/32, Монолитный	44 000 000	282 051	+79057565595, +74957977074	ID 51780 Ольга Комарова. Предлагается на продажу 4х комнатная квартира в ЖК Эмеральд. Вся инфраструктура, ТЦ РИО в шаговой доступности, в 2019 году откроется метро Улица Новаторов, в доме есть подземный двухуровневый паркинг., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220919044">https://www.cian.ru/sale/flat/220919044</a>
м. Проспект Вернадского (20 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 103	170	27/32, Монолитный	55 000 000	323 529	+79254654188	ДЕЛИМСЯ КОМИССИЕЙ С АГЕНТАМИ 50/50. Вашему вниманию предлагается стильная, светлая 4-х комнатная квартира в ЖК бизнес-класса " Эмеральд ".Недавно был закончен высококачественный дизайнерский ремонт, с использованием дорогостоящих материалов. Планировка: просторная кухня, гостиная, 3 спальни, большая гардеробная, постирочная комната, 3 полноценных с/у, застекленная лоджия. Квартира частично меблирована и оборудована всей необходимой бытовой техникой от ведущих производителей. Жилой Комплекс находится под охраной и круглосуточным видеонаблюдением. В закрытом дворе расположена стихийная парковка. Также есть подземный паркинг. Номер объекта: 1/552888/8901, 36 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/207417454">https://www.cian.ru/sale/flat/207417454</a>
м. Новые Черемушки (12 мин пешком)	Москва, улица Архитектора Власова, 22	181,2	3/7, Монолитный	64 000 000	353 201	+74953631616	Вашему вниманию предлагается квартира для людей с основательным подходом к жизни. В правом крыле создана удобная рабочая зона с уютным кабинетом, где можно принимать важные решения в комфортной, неформальной, обстановке. Просторная светлая гостиная станет идеальным местом для семейных торжеств, официальных приемов и дружеских встреч у камина. В левом крыле расположены 2 спальни с видом	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/214785111">https://www.cian.ru/sale/flat/214785111</a>

							на благоустроенную территорию которая позволяет по утрам баловать себя чашечкой кофе или стаканчиком бодрящего апельсинового сок, любясь как во дворе резвятся дети. Квартира полностью меблирована, оборудована встроенной бытовой техникой, системой, кондиционирования , а находится в комплексе 'Дом на Архитектора Власова 22 который он расположен в самом красивом и благоустроенном месте района Новые Черемушки. Окруженный парком с тенистыми аллеями, фонтанами, прудом, и, радующими глаз великолепными цветочными композициями, он удачно завершает архитектурный ансамбль района. Содействие в получении специал., 9 фото	
м. Беляево (18 мин пешком)	Москва, улица Академика Волгина, 8Ак1	130	10/20, Монолитный	30 000 000	230 769	+79037119417, +79647847755	полная стоимость в договоре, квартира продается с машиноместом в гараже , можно купить блок из 2 квартир (4+1), 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220177411">https://www.cian.ru/sale/flat/220177411</a>
м. Юго-Западная (24 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	140	13/48, Монолитный	30 500 000	217 857	+79857975000, +74959281000	ЖК Well House на Ленинском (ЖК Велл Хаус на Ленинском), Ленинский пр-т, д. 111 к. 1. Просторная четырехкомнатная квартира свободной планировки, без отделки. 5 окон. Возможность для реализации Ваших лучших дизайнерских решений. Можно спланировать 4 изолированные комнаты (3 спальни). Вид на Ленинский проспект и улицу Обручева. ЖК "WellHouse" - это круглосуточно охраняемая территория. Вблизи два лесопарка Тропаревский и Юго-Западный с прогулочной зоной и естественным прудом. Есть подземная многоуровневая парковка с доступом к лифту. Развитая инфраструктура на территории ЖК: фитнес с бассейном, мини-маркет, салон красоты, клиника, ресторан, аптека, банк ВТБ. На территории ЖК два детских сада и футбольная секция. Детская площадка с ограниченным доступом, что гарантирует безопасность. В 2-х минутах ходьбы ТЦ "РИО", кинотеатр, дет. сады, школы. Удобная транспортная доступность, пересечение Ленинского проспекта и улицы Обручева. В 2020 году открытие станции метро "Улица Новаторов" в 200 метра ..., 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/159519693">https://www.cian.ru/sale/flat/159519693</a>
м. Калужская (5 мин на машине)	Москва, улица Новаторов, 34К7	148	5/25, Монолитный	33 000 000	222 973	+79629200707, +74952252525	Дом бизнес класса. Огороженная территория с зеленой зоной и детской площадкой. Охрана. Прекрасная светлая, просторная квартира. Дизайнерский ремонт (требуется косметика). Два санузла (душевая и ванная). Гардеробная. Окна на 3 стороны света. Экстерьер с зимним садом. Две лоджии. Собственность более 3-х лет. Машинное место в подземном паркинге. Великолепный район для проживания, тихий, зеленый, спокойный. Вся	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220674182">https://www.cian.ru/sale/flat/220674182</a>

							инфраструктура. В 10-ти минутах ходьбы Воронцовский парк с каскадом прудов. Буквально рядом с домом 3 школы, 4 детских сада, строится станция метро "Улица Новаторов"- открытие в 2019 году., 15 фото	
м. Калужская (3 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	140	12/48, Монолитный	36 490 000	260 643	+79031297235	Жилой комплекс "Велл Хаус". Правоустановка 2013 год. Один Взрослый Собственник. Свободная Продажа! Качественный Евроремонт, Планировка: кухня-столовая-гостиная, три спальные комнаты, холл, 2 санузла. 2 Кладовки. КОНСЬЕРЖ. Территория жилого комплекса полностью огорожена, оборудована видео и аудио домофонами, осуществляется патрулирование территории, установлены система видеоконтроля и охранная сигнализация., 40 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/201865797">https://www.cian.ru/sale/flat/201865797</a>
м. Проспект Вернадского (15 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 95Б	121	29/31, Монолитный	36 900 000	304 959	+79163000657	ЖК "The MID", видовая квартира в первой секции, удачная планировка, хорошее зонирование, большие окна на две стороны, видовые характеристики: гостиная параллельно Ленинскому проспекту, спальни все во двор, современные инженерные системы, центральное кондиционирование, без отделки, подземный паркинг, рядом Удальцовские пруды, Воронцовский парк, свободна, оперативный показ, 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220763662">https://www.cian.ru/sale/flat/220763662</a>
м. Проспект Вернадского (10 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111/2	142	18/34, Монолитный	39 000 000	274 648	+79260171728, +79261185888	ID 400868. Агенту бонус 50%! На продажу предлагается светлая четырехкомнатная квартира в ЖК Веллхаус. По планировке: кухня-гостиная, 3 спальни, 2 санузла, гардеробная. Из окон открывается потрясающий вид на парк. В непосредственной близости расположен ТЦ Рио., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221256652">https://www.cian.ru/sale/flat/221256652</a>
м. Юго-Западная (24 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	141	18/48, Монолитный	39 900 000	282 979	+79857523000, +74959281000	ЖК "Well House на Ленинском" (Ленинский проспект, д. 111 к. 1). Уютная, видовая четырехкомнатная со свежим, качественным ремонтом в нейтральном стиле. 3 спальни, кухня-гостиная, 2 санузла, просторная гардеробная. Полностью укомплектована современной мебелью и бытовой техникой ведущих мировых производителей (бытовая техника "Bosch", система кондиционирования "Mitsubishi"). При ремонте использованы только высококачественные материалы: натуральное дерево, мрамор, высококачественная сантехника, диодное освещение потолков. Удобное по расположению, независимое машиноместо расположено возле лифта. Открытый вид на Ленинский проспект в сторону области и Тропарёвский парк., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/174845543">https://www.cian.ru/sale/flat/174845543</a>
м. Калужская	Москва, улица Новаторов, 34К7	147,7	11/25, Монолитный	45 000 000	304 672	+79035063687, +79032587886	Продажа четырехкомнатной квартиры в монолитном доме бизнес-класса с качественным ремонтом, меблированной в классическом стиле (под ключ). В	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219628822">https://www.cian.ru/sale/flat/219628822</a>

(10 мин пешком)							<p>квартире три спальни и гостиная с полными комплектами итальянской мебели из массива; два с/у (один из них гостевой); кухня со встроенной мебелью; кондиционеры. Пол в комнатах -паркет, в с/у и кухне плитка с мозаикой. С/у оборудован душевой кабиной, ванной, биде, также имеется бойлер для нагрева воды.</p> <p>Окна на три стороны, одно из окон - с эркером.</p> <p>Домофон в квартире, вокруг дома охраняемая огороженная территория с детской площадкой, пропускная сиситема, есть подземный паркинг с машиноместом. Дом расположен в прекрасном зеленом микрорайоне с красивыми местами отдыха, детскими и спортивными площадками, в пяти минутах ходьбы от Воронцовского парка. Рядом полная инфраструктура: престижные дошкольные и школьные учреждения, спортивный клуб, ТЦ РИО, магазины, мед. сервис и сфера услуг. Удобная транспортная доступность, 5 минут до новой станции метро Улица ..., 21 фото</p>	
м. Юго-Западная (24 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 111к1	152	9/48, Монолитный	49 990 000	328 882	+79857523000, +74959281000	<p>ЖК "Веллхаус на Ленинском", Ленинский пр-т, д. 111, к. 1. На продажу предлагается просторная четырехкомнатная квартира с ремонтом общей площадью 152 квадратных метра. Светлая просторная квартира. По планировке: четыре спальные комнаты, просторная кухня-гостиная, два совмещенных санузла. Жилой Комплекс бизнес-класса со своей огороженной территорией, трехуровневым подземным паркингом, собственной инфраструктурой., через дорогу расположен ТРЦ "РИО". Удачное расположение ЖК - экологически чистый район, высокая транспортная доступность, близость к крупнейшим российским ВУЗам., 15 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/189512729">https://www.cian.ru/sale/flat/189512729</a>
м. Новые Черемушки (12 мин пешком)	Москва, улица Архитектора Власова, 22	157	8/16, Кирпичный	53 000 000	337 580	+79250132213	<p>Эксклюзив! Дом элитной постройки по индивидуальному проекту. Огороженная охраняемая территория, подземный паркинг, машино-место 22 м.кв прилагается, пропускная система. Шикарная квартира 157 м.кв с дизайнерским ремонтом в классическом стиле, комнаты изолированные (26+20+14), с применением высокотехнологичных материалов с доставкой из Италии, Германии, с видами на две стороны света, кухня-гостиная 48 м кв., укомплектованная высококачественной бытовой техникой, высота потолков 3,2 м., 2 гардеробные (4+12), 2 с/у. В этом же доме, Вы и члены Вашей семьи, сможете посетить стоматологическую клинику Доктор Мартин, фитнес клуб Word class бассейн, институт</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/184940915">https://www.cian.ru/sale/flat/184940915</a>

							красоты. В пешей доступности Российское отделение Британской международной школы. Обучаются дети в возрасте от 5-ти до 17-ти лет по российской государственной программе педагогами высшей категории, особое внимание уделяется языковому образованию. В двух минутах ходьбы историко-архитектурная усадьба боярина Воронцова с прудами, дубами и л ..., 26 фото	
м. Калужская (14 мин пешком)	Москва, улица Воронцовские Пруды, 3	175	16/31, Монолитны й	55 000 000	314 286	+79268882298, +74956628242	Продается 4-х комнатная квартира в ЖК Воронцово общей площадью 175 кв.м., просторная лоджия 12 кв.м.. Кухня-гостиная 22 кв.м. Из окон открывается потрясающий вид на Воронцовский парк. В квартире выполнен дизайнерский ремонт из качественных материалов. В квартире установлена сплит система, полы с подогревом. Три санузла. Инфраструктура: на первом этаже фитнес центр, рестораны, банк, салон красоты. Территория дома и подъезда под видеонаблюдением и охраняется ЧОП. ТСЖ. Наличие гостевой парковки. Трехуровневый паркинг. Возможна продажа машиноместа. Эксклюзивный договор АН МАЯК., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/212997626">https://www.cian.ru/sale/flat/212997626</a>
м. Калужская (10 мин пешком)	Москва, улица Воронцовские Пруды, 3	170	9/25, Монолитны й	55 000 000	323 529	+79269990165, +79859203954	ЛУЧШАЯ КВАРТИРА И САМАЯ ВЫГОДНАЯ ЦЕНА В ЖК ВОРОНЦОВО !!! Четырехкомнатная 170 м2 квартира в одном из лучших жилых комплексов Москвы, с необыкновенно красивым панорамным видом на "Воронцовский парк", который никогда не изменится. Комплекс расположен в экологически чистом районе на Юго Западе. Прекрасный дизайнерский ремонт. Выгодная планировка: холл, большая гостиная со столовой и кухней объединены в одну комфортную зону. Огромная спальня, детская, кабинет, две большие гардеробные комнаты и постирочная. Полы с подогревом, тройной свет, собственная противопожарная система, натуральный дубовый паркет. На этаже три квартиры. Территория комплекса находится под круглосуточным видео наблюдением (дом-подъезд-квартира). На территории расположен Фитнес клуб Wellness Parks с бассейном, тренажерным залом и теннисным кортом, рестораны, спа-центр и салон красоты. Первичная продажа, в собственности более 3 х лет, один собственник. ЗВОНИТЕ !!!, 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/205303639">https://www.cian.ru/sale/flat/205303639</a>
	Москва, улица Воронцовские Пруды, 3	175	19/31, Монолитны й	55 500 000	317 143	+79164783543	Просторная 4х комнатная квартира в ЖК Воронцово: 3 изолированные комнаты, 2 гардеробные, постирочная, кладовая, 2 полноценных с/у, кухня-столовая-гостиная 50 м с выходом на застекленную лоджию 13,4 м, откуда	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/159790663">https://www.cian.ru/sale/flat/159790663</a>

							открывается потрясающая панорама на Воронцовский парк и город. В квартире установлена система кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция. Интерьер выполнен в лаконичном современном стиле в теплых тонах с продуманными до мелочей деталями. Есть 2 м/м в подземном паркинге на 500 мест. ЖК Воронцово соответствует всем параметрам жилья премиум-класса: огороженная охраняемая территория, современные инженерные системы и коммуникации - система пожаротушения и сигнализации, оптоволоконные телекоммуникации, скоростной интернет, спутниковое телевидение. В комплексе созданы все условия для Вашего комфортного проживания: фитнес-клуб, бассейн, теннисный корт, бильярдный клуб, салон красоты, химчистка, магазин, аптека, ресторан. На территории выполнен ландшафтный дизайн, обустроена детская п ..., 28 фото	
--	--	--	--	--	--	--	---	--

Источник:

[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district%5B0%5D=106&engine\\_version=2&house\\_material%5B0%5D=1&house\\_material%5B1%5D=2&maxtarea=190&mintarea=120&object\\_type%5B0%5D=1&offer\\_type=flat&room4=1](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district%5B0%5D=106&engine_version=2&house_material%5B0%5D=1&house_material%5B1%5D=2&maxtarea=190&mintarea=120&object_type%5B0%5D=1&offer_type=flat&room4=1)

Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (квартира), местоположению (г. Москва, Обручевский р-н), количеству комнат (4-хкомнатные квартиры) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение цены предложения составляет на дату оценки 143 713 руб., максимальное значение – 353 201 руб., среднее значение – 278 761 руб.

### 3.9. Обзор вторичного рынка жилых квартир в Московской области в августе 2019 года.

Рейтинг средней стоимости квартир в Московской области по данным RLT24.com.

	<b>населённый пункт</b>	<b>средняя цена</b>
1.	Заречье	257 237 руб/м <sup>2</sup>
2.	Реутов	136 371 руб/м <sup>2</sup>
3.	Красногорск	126 612 руб/м <sup>2</sup>
4.	Химки	123 717 руб/м <sup>2</sup>
5.	Одинцово	122 771 руб/м <sup>2</sup>
6.	Котельники	122 332 руб/м <sup>2</sup>
7.	Долгопрудный	120 800 руб/м <sup>2</sup>
8.	Люберцы	116 839 руб/м <sup>2</sup>
9.	Мытищи	114 000 руб/м <sup>2</sup>
10.	Видное	110 994 руб/м <sup>2</sup>
11.	Дзержинский	103 438 руб/м <sup>2</sup>
12.	Лесной Городок	102 623 руб/м <sup>2</sup>
13.	Королёв	100 294 руб/м <sup>2</sup>
14.	Нахабино	98 198 руб/м <sup>2</sup>
15.	Краснознаменск	97 448 руб/м <sup>2</sup>
16.	Балашиха	96 568 руб/м <sup>2</sup>
17.	Лобня	96 316 руб/м <sup>2</sup>

18.	Томилино	95 988 руб/м <sup>2</sup>
19.	Апрелевка	93 326 руб/м <sup>2</sup>
20.	Андреевка	91 722 руб/м <sup>2</sup>
21.	Подольск	91 306 руб/м <sup>2</sup>
22.	Домодедово	90 381 руб/м <sup>2</sup>
23.	Лыткарино	90 263 руб/м <sup>2</sup>
24.	Жуковский	89 851 руб/м <sup>2</sup>
25.	Пушкино	89 036 руб/м <sup>2</sup>
26.	Островцы	87 123 руб/м <sup>2</sup>
27.	Красково	86 612 руб/м <sup>2</sup>
28.	Октябрьский	84 979 руб/м <sup>2</sup>
29.	Горки-10	84 600 руб/м <sup>2</sup>
30.	Дедовск	83 985 руб/м <sup>2</sup>
31.	Ивантеевка	82 594 руб/м <sup>2</sup>
32.	Раменское	82 224 руб/м <sup>2</sup>
33.	Голицыно	82 047 руб/м <sup>2</sup>
34.	Истра	80 281 руб/м <sup>2</sup>



35.	Дубна	78 276 руб/м <sup>2</sup>
36.	Щёлково	77 343 руб/м <sup>2</sup>
37.	Фрязино	75 679 руб/м <sup>2</sup>
38.	Солнечногорск	73 148 руб/м <sup>2</sup>
39.	Наро-Фоминск	72 821 руб/м <sup>2</sup>
40.	Звенигород	72 715 руб/м <sup>2</sup>
41.	Ступино	71 324 руб/м <sup>2</sup>
42.	Черноголовка	70 590 руб/м <sup>2</sup>
43.	Чехов	70 316 руб/м <sup>2</sup>
44.	Старая Купавна	69 039 руб/м <sup>2</sup>
45.	Дмитров	68 297 руб/м <sup>2</sup>
46.	Сергиев Посад	67 428 руб/м <sup>2</sup>
47.	Свердловский	67 193 руб/м <sup>2</sup>
48.	Кубинка	66 019 руб/м <sup>2</sup>
49.	Электроугли	65 048 руб/м <sup>2</sup>
50.	Бронницы	64 504 руб/м <sup>2</sup>
51.	Лосино-Петровский	62 543 руб/м <sup>2</sup>
52.	Коломна	62 188 руб/м <sup>2</sup>

53.	Деденево	62 135 руб/м <sup>2</sup>
54.	Электросталь	62 044 руб/м <sup>2</sup>
55.	Протвино	60 037 руб/м <sup>2</sup>
56.	Клин	58 566 руб/м <sup>2</sup>
57.	Ногинск	57 902 руб/м <sup>2</sup>
58.	Яхрома	57 632 руб/м <sup>2</sup>
59.	Пушино	57 490 руб/м <sup>2</sup>
60.	Хотьково	57 280 руб/м <sup>2</sup>
61.	Руза	57 197 руб/м <sup>2</sup>
62.	Красноармейск	56 411 руб/м <sup>2</sup>
63.	Серпухов	55 536 руб/м <sup>2</sup>
64.	Павловский Посад	52 290 руб/м <sup>2</sup>
65.	Пересвет	51 129 руб/м <sup>2</sup>
66.	Можайск	49 861 руб/м <sup>2</sup>
67.	Орехово-Зуево	49 819 руб/м <sup>2</sup>
68.	Воскресенск	46 093 руб/м <sup>2</sup>
69.	Волоколамск	45 787 руб/м <sup>2</sup>
70.	Электрогорск	44 500 руб/м <sup>2</sup>
71.	Шатура	43 917 руб/м <sup>2</sup>

72.	Высоковск	43 687 руб/м <sup>2</sup>
73.	Дрезна	43 459 руб/м <sup>2</sup>
74.	Кашира	43 143 руб/м <sup>2</sup>
75.	Луховицы	42 936 руб/м <sup>2</sup>
76.	Егорьевск	42 466 руб/м <sup>2</sup>
77.	Куровское	42 275 руб/м <sup>2</sup>
78.	Верея	41 550 руб/м <sup>2</sup>
79.	Озёры	40 841 руб/м <sup>2</sup>
80.	Краснозаводск	39 892 руб/м <sup>2</sup>
81.	Ликино-Дулёво	39 184 руб/м <sup>2</sup>
82.	Талдом	39 140 руб/м <sup>2</sup>
83.	Зарайск	34 928 руб/м <sup>2</sup>
84.	Рошаль	26 660 руб/м <sup>2</sup>

*Оценщиком был проведен анализ рыночных данных по фактическим ценам сделок и предложений. Диапазон приведенной стоимости для квартир в рабочем состоянии.*

**Квартира, расположенная по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18**

















Оцениваемый объект недвижимости – жилая квартира, расположена по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18. на 3 этаже 14- ти этажного дома, категории «массовое современное жильё».

Оценщик проанализировал цены сделок и предложений на рынке вторичного жилья данного сегмента в г. Щёлково, проведенный анализ представлен в таблице ниже.

**Таблица № 30**







**Фактические данные о ценах предложений 2-х комнатных квартир, расположенных в монолитно-кирпичных домах в г. Щёлково, Московская область.**







The image contains two screenshots of real estate listings. The top listing is for a 2-bedroom apartment (33.5 m², 11/18 floor) in a brick building, priced at 3,900,000 RUB. The bottom listing is for a 2-bedroom apartment (35.79 m², 3/16 floor) in a brick building, priced at 3,836,300 RUB. Both listings include contact information for the real estate agency and a 'Call' button.

	<p><b>2-комн. кв., 50,45 м², 15/16 этаж</b></p> <p>400 - Функционал</p> <p>Срок Г/В: 2 кв. 2021 года</p> <p>Московская область, Шахово, мкр. Фениксый, 8</p> <p>Предлагется 2-комнатная квартира в строящемся доме (мкр. Фениксый, д. 8), срок сдачи: 8 кв. 2021, общий площадь 50,45 кв.м., на 15 этаже. Местный комплекс застройщика "Фениксый" возведен компанией "ЮИТ Москва" недалеко от центра</p> <p><b>2 990 734 Р</b></p> <p>48 кв.м²</p> <p>Полная стоимость квартиры</p> <p>+7 495 134-60</p> <p>Выборочно</p> <p>Попросить цену</p> <p>31.08.2019</p>	 <p>ЮИТ</p> <p>+7 495 134-60</p>
	<p><b>2-комн. кв., 56,5 м², 14/14 этаж</b></p> <p>400 - Функционал</p> <p>Срок Г/В: 4 кв. 2021 года</p> <p>Московская область, Шахово, мкр. Фениксый, 8</p> <p>Предлагется 2-комнатная квартира в строящемся доме (мкр. Фениксый, д. 8), срок сдачи: 17 кв. 2021, общий площадь 56,5 кв.м., на 14 этаже. Местный комплекс застройщика "Фениксый" возведен компанией "ЮИТ Москва" недалеко от центра</p> <p><b>4 237 111 Р</b></p> <p>74 кв.м²</p> <p>Полная стоимость квартиры</p> <p>+7 495 134-60</p> <p>Выборочно</p> <p>Попросить цену</p> <p>13.08.2019</p>	 <p>ЮИТ</p> <p>+7 495 134-60</p>
	<p><b>2-комн. кв., 50,59 м², 12/14 этаж</b></p> <p>400 - Функционал</p> <p>Срок Г/В: 4 кв. 2021 года</p> <p>Московская область, Шахово, мкр. Фениксый, 8</p> <p>Предлагется 2-комнатная квартира в строящемся доме (мкр. Фениксый, д. 8), срок сдачи: 17 кв. 2021, общий площадь 50,59 кв.м., на 12 этаже. Местный комплекс застройщика "Фениксый" возведен компанией "ЮИТ Москва" недалеко от центра</p> <p><b>4 380 391 Р</b></p> <p>74 кв.м²</p> <p>Полная стоимость квартиры</p> <p>+7 495 134-60</p> <p>Выборочно</p> <p>Попросить цену</p> <p>13.08.2019</p>	 <p>ЮИТ</p> <p>+7 495 134-60</p>
	<p><b>2-комн. кв., 69,9 м², 7/14 этаж</b></p> <p>400 - Функционал</p> <p>Срок Г/В: 4 кв. 2021 года</p> <p>М. Шахово, 30 км от МКАДа</p> <p>Московская область, Шахово, м. Шахово, улица Чкаловская, 60</p> <p>Квартира от застройщика</p> <p>Предлагается 2-комнатная квартира в новом многоквартирном доме в ЖК ТАМБУК СВФ, четыре комнаты, площадь 69,9 кв.м.</p> <p><b>4 340 750 Р</b></p> <p>82 кв.м²</p> <p>Полная стоимость квартиры</p> <p>+7 495 134-60</p> <p>Выборочно</p> <p>Попросить цену</p> <p>01.08.2019</p>	 <p>ID 43012019</p> <p>+7 495 134-60</p>
	<p><b>2-комн. кв., 64,19 м², 8/15 этаж</b></p> <p>400 - Функционал</p> <p>Срок Г/В: 3 кв. 2021 года</p> <p>Московская область, Шахово, мкр. Фениксый, 8</p> <p>Предлагется 2-комнатная квартира в строящемся доме (мкр. Фениксый, д. 8), срок сдачи: 11 кв. 2021, общий площадью 64,19 кв.м., на 8 этаже. Местный комплекс застройщика "Фениксый" возведен компанией "ЮИТ Москва" недалеко от центра</p> <p><b>4 497 471 Р</b></p> <p>81 кв.м²</p> <p>Полная стоимость квартиры</p> <p>+7 495 134-60</p> <p>Выборочно</p> <p>Попросить цену</p> <p>01.08.2019</p>	 <p>ЮИТ</p> <p>+7 495 134-60</p>
	<p><b>2-комн. кв., 70,6 м², 14/16 этаж</b></p> <p>400 - Функционал</p> <p>Срок Г/В: 4 кв. 2021 года</p> <p>Московская область, Шахово, мкр. Богородский, 13-3</p> <p>Предлагется 2-комнатная квартира 70,6 кв.м. на 14 этаже 16-этажного монолитно-каркасного дома с большой лужайкой площадью 22 кв.м. и двумя детскими площадями 12 кв.м. и детской комнатой 10,1. Одна из детских комнат выводит</p> <p><b>6 200 000 Р</b></p> <p>87 кв.м²</p> <p>Полная стоимость квартиры</p> <p>+7 905 590-45</p> <p>Выборочно</p> <p>Попросить цену</p> <p>01.08.2019</p>	 <p>МНБ/Чистый город</p> <p>+7 905 590-45</p>
	<p><b>2-комн. кв., 63 м², 1/15 этаж</b></p> <p>400 - Функционал</p> <p>Срок Г/В: 4 кв. 2021 года</p> <p>М. Щербинка - Чистый город</p> <p>Московская область, Щербинка, мкр. Центральная, улица Школьная, 8</p> <p>Предлагется 2-комнатная квартира в центре города Шахово ул. Школьная д. 8. Квартира расположена на 1 этаже 15-этажного монолитно-каркасного дома. Площадь квартиры 63 кв. м. Жилая 42 кв.м. 22 кв.м. Балконная 10 кв.м. Санузлов 2.</p> <p><b>5 900 000 Р</b></p> <p>82 кв.м²</p> <p>Полная стоимость квартиры</p> <p>+7 902 379-98</p> <p>Выборочно</p> <p>Попросить цену</p> <p>01.08.2019</p>	 <p>ID 1721515</p> <p>+7 902 379-98</p>
	<p><b>2-комн. кв., 46 м², 7/16 этаж</b></p> <p>400 - Функционал</p> <p>Срок Г/В: 4 кв. 2021 года</p> <p>Московская область, Шахово, мкр. Богородский, 13</p> <p>Предлагается в продаже 2-комнатная квартира в монолитно-каркасном доме, расположенном по адресу: г. Шахово, мкр. Богородский д. 13 (17 км от МКАД по Шаховскому шоссе). Квартира находится на 7-м этаже 16-этажного дома</p> <p><b>2 700 000 Р</b></p> <p>64,07 кв.м²</p> <p>Полная стоимость квартиры</p> <p>+7 915 832-66</p> <p>Выборочно</p> <p>Попросить цену</p> <p>01.08.2019</p>	 <p>ID 1721515</p> <p>+7 915 832-66</p>

	<p><b>2-комн. кв. 32,2 м², 8/9 этаж</b></p> <p>3 700 000 Р 113 017 Р/м²</p> <p><b>Шчелковский</b> - 10 минут на транспорте Московская область, Щелковский мкр. Заречный, м. Щелковский, Полковников пр-кт, 11</p> <p>Продается 2-комнатная квартира в новостном ЖК Глобус с отделкой (Сколково). Район очень тихий и зеленый. Также недалеко есть Сабельники, свободный выезд в городскую Москву. Квартира подходит для проживания и</p> <p>+7 963 777 00...</p>	<p>MHVb офис в Сколково</p> <p>+7 963 777 00...</p>
	<p><b>2-комн. кв. 57 м², 16/17 этаж</b></p> <p>4 200 000 Р 73 684 Р/м²</p> <p><b>Белая-Пассажирская</b> - 5 минут на транспорте Московская область, Щелково, Фрунзенский шоссе, 64/1</p> <p>Двухкомнатная квартира - с отделкой, оснащенная мебелью и двумя встроенными холодильниками. Обладает площадью - 57 кв. м по учету людей. Высок 18 м. Комната - 17/35 м. Квартира в новостном комплексе, светлая и просторная. Фронтальный вход.</p> <p>+7 975 650 40...</p>	<p>АЛГА</p> <p>+7 975 650 40...</p>
	<p><b>2-комн. кв. 54 м², 11/14 этаж</b></p> <p>4 400 000 Р 81 481 Р/м²</p> <p><b>Мухоморова</b> - 5 минут на транспорте Московская область, Щелковский мкр. Физический, 11</p> <p>Продается 2-х комнатная просторная квартира с хорошим ремонтом в 54 кв. м с отличным панорамным видом (5 метров). Квартира расположена на 11/14 этажном доме, новостного дома Лазарев. Обладает площадью 54 кв. м, двухкомнатная.</p> <p>+7 965 380 40...</p>	<p>Мир Жилья</p> <p>+7 965 380 40...</p>
	<p><b>2-комн. кв. 63 м², 3/5б этаж</b></p> <p>4 850 000 Р 76 984 Р/м²</p> <p><b>БЗ-9</b> - 10 минут на транспорте Московская область, Щелково мкр. Болотный м. БЗРК, 3</p> <p>Продается двухкомнатная квартира с современным ремонтом в 63 кв. м в 3 этаже новостного дома. Просторная кухня 10 кв. м имеет встроенный холодильник и микроволновку. Имеется вместительная гардеробная.</p> <p>+7 968 632 20...</p>	<p>СОСНИГА - этаж 1</p> <p>+7 968 632 20...</p>
	<p><b>2-комн. кв. 58 м², 11/16 этаж</b></p> <p>4 850 000 Р 83 621 Р/м²</p> <p><b>Белая-Пассажирская</b></p> <p>Московская область, Щелково мкр. Болотный, 9</p> <p>Продается просторная 2-комнатная квартира 58 кв. м на 11/16 этажном МКД дома в г. Щелково, ул. Болотный д. 9. В квартире был сделан качественный ремонт на европейский уровень, мебель европейской фирмы. Обладает площадью 58 кв. м, светлая.</p> <p>+7 965 380 40...</p>	<p>Мир Жилья</p> <p>+7 965 380 40...</p>
	<p><b>2-комн. кв. 75 м², 1/17 этаж</b></p> <p>5 000 000 Р 66 667 Р/м²</p> <p><b>Жуковский</b> - 14 минут на транспорте Московская область, Щелковский мкр. Жуковский 2, улица Радоницы 5Р 5, 16</p> <p>Продается отличная 2-комнатная свободной планировки в просторном доме 1. Щелково, ул. Радоницы 5 д.16, расположенная на 1 этаже 17-этажного жилого монолитно-панельного дома. Обладает площадью квартиры 75 кв. м, СВК.</p> <p>+7 916 617 00...</p>	<p>Мир Жилья</p> <p>+7 916 617 00...</p>
	<p><b>2-комн. кв. 63 м², 9/14 этаж</b></p> <p>5 050 000 Р 80 159 Р/м²</p> <p><b>Мухоморова</b> - 5 минут на транспорте Московская область, Щелковский мкр. Болотный, 4</p> <p>Продается 2-комнатная квартира 63 кв. м, расположенная на 9/14 этажном МКД дома. Жилая площадь 28 кв. м, комната 20/10 м, кухня 12 м. СВК имеет ПВХ, установленные пластиковые окна. Квартира подходит для жизни и сдачи. Для расположения в г.</p> <p>+7 965 380 40...</p>	<p>Мир Жилья</p> <p>+7 965 380 40...</p>



	<p>2-комн. кв., 56 м², 5/16 этаж ЖК «Богородский» 87 000 000 ₽ Получить консультацию</p> <p>Ипотека +7 905 345-00...</p>	<p>Иркутск +7 905 345-00...</p>
	<p>2-комн. кв., 57,3 м², 11/14 этаж ЖК «Богородский» 80 300 000 ₽ Получить консультацию</p> <p>Иркутск +7 905 660-13...</p>	<p>33 Смена - Придано активности +7 905 660-13...</p>
	<p>2-комн. кв., 63 м², 9/16 этаж ЖК «Богородский» 81 700 000 ₽ Получить консультацию</p> <p>Иркутск +7 905 660-13...</p>	<p>АНОВ +7 905 300-09...</p>
	<p>2-комн. кв., 63 м², 9/16 этаж ЖК «Богородский» 81 700 000 ₽ Получить консультацию</p> <p>Иркутск +7 905 660-13...</p>	<p>АНОВ +7 905 300-09...</p>
	<p>2-комн. кв., 57 м², 2/14 этаж ЖК «Богородский» 82 300 000 ₽ Получить консультацию</p> <p>Иркутск +7 905 300-09...</p>	<p>Иркутск +7 905 300-09...</p>
	<p>2-комн. кв., 62 м², 5/16 этаж ЖК «Богородский» 85 400 000 ₽ Получить консультацию</p> <p>Иркутск +7 905 078-12...</p>	<p>АТЕК +7 905 078-12...</p>

	<p>2-комн. кв., 66 м<sup>2</sup>, 7/12 этаж                      5 390 000 Р                      79 245 м<sup>2</sup></p> <p>И Вязьинский - 5 минут пешком                      Московская область, Щелковский нар., Щелково, 3-й микрорайон, 7                      ЮФ 229120-2 квартира квартира 2-комнатная панельная Угловая квартира с омов. туалетом. Ванная комната 3,0 и 3,7 м<sup>2</sup>                      Два огромных лоджии на юго-запад. Просторная кухня 12 кв. м. Коридор 3 м<sup>2</sup>. Санузел и ванная кафельные. Два балкона.</p> <p>+7 925 998-94...</p> <p>И небыло                      Показать еще</p>	<p>33 Селва - Породно                      Подробнее о...</p> <p>+7 925 998-94...</p>
	<p>2-комн. кв., 60 м<sup>2</sup>, 6/17 этаж                      5 400 000 Р                      86 520 м<sup>2</sup></p> <p>М.К. Обуховский                      Московская область, Щелковский нар., Фосфорный 3                      Продаётся 2-комнатная панельная квартира 60 м<sup>2</sup> расположена на 6/17 этаже дома. Жалюзетная вентиляция. Сан. узел 3,1 м<sup>2</sup>, СРП с гигиенич. зона ПЕР, 2 встроенные лоджии. Индивидуальная дача. Рядом парк, школа и детский садик.</p> <p>+7 925 300-42...</p> <p>И небыло                      Показать еще</p>	<p>Ряд Жалюзет                      Подробнее о...</p> <p>+7 925 300-42...</p>
	<p>2-комн. кв., 72 м<sup>2</sup>, 3/14 этаж                      6 300 000 Р                      86 712 м<sup>2</sup></p> <p>М.К. Обуховский                      Московская область, Щелковский нар., Фосфорный 11                      Продаётся современная квартира в новом многоквартирном доме, расположенная на 3-м этаже. Щелковский нар., Фосфорный д. 11 (11 этаж от МКАД по Щелковскому шоссе). Квартира находится на 3 этаже 16-ти этажного панельного кирпичного дома 2013 года.</p> <p>+7 925 602-46...</p> <p>И небыло                      Показать еще</p>	<p>Озеро                      Подробнее о...</p> <p>+7 925 602-46...</p>
	<p>2-комн. кв., 70 м<sup>2</sup>, 2/14 этаж                      6 399 000 Р                      91 985 м<sup>2</sup></p> <p>И Вязьинский - 5 минут пешком                      Московская область, Щелковский район, Чкаловский 4                      Продаётся 2-комнатная квартира 70 кв. м 2/14-м этаже в г. Щелково по ул. Чкаловский д.4. Обшир панорама 70 кв. м, ультрасовременная 2-х комнатная (интерьерная) 14/12 кв. С/У, 2 лоджии, просторный коридор. Также имеется очень уютная терраса.</p> <p>+7 925 608-75...</p> <p>И небыло                      Показать еще</p>	<p>Мед. Москва                      Подробнее о...</p> <p>+7 925 608-75...</p>
	<p>2-комн. кв., 58 м<sup>2</sup>, 4/15 этаж                      6 800 000 Р                      117 241 м<sup>2</sup></p> <p>И Воронки - 5 минут от метро                      Московская область, Щелковский нар., Центральная улица (Щелково), 6                      В городе, развитая инфраструктура. 2-х комнатная квартира в отличном районе города, на берегу реки Клязьма в зеленом дворе города. Щелково Тихий, чистый, спокойный район города, три в шаговой доступности выезда на метро, детские сады.</p> <p>+7 925 980-49...</p> <p>И небыло                      Показать еще</p>	<p>Светлая/Новосел.                      Подробнее о...</p> <p>+7 925 980-49...</p>
	<p>2-комн. кв., 50 м<sup>2</sup>, 2/16 этаж                      7 750 000 Р                      111 000 м<sup>2</sup></p> <p>И Углыновская - 5 минут от метро                      Московская область, Щелковский нар., Вязьинский 1002                      Прекрасный вариант для тех кому требуется тихий уютный район, а Большая 2-х комнатная квартира в отличном районе для родителей с хорошей инфраструктурой. Новый материал формирования квартиры с детской комнатой, детской.</p> <p>+7 925 917-65...</p> <p>И небыло                      Показать еще</p>	<p>Светлая/Новосел.                      Подробнее о...</p> <p>+7 925 917-65...</p>

Изображение	Адрес	Цена	Площадь	Идентификатор	Контакт
	2-комн. кв., 66,5 кв. м, 17 этаж ИЖС - Новострой	4 100 000 Р	61 кв. м	ID 5864285	+7 850 588 99...
	2-комн. кв., 58 кв. м, 13/17 этаж ИЖС - Вторичный	4 300 000 Р	58 кв. м	ID 3390200	+7 850 339 99...
	2-комн. кв., 51 кв. м, 11/16 этаж ИЖС - Вторичный	4 340 000 Р	66 кв. м	ID 3798020	+7 850 097 98...
	2-комн. кв., 99,2 кв. м, 13/17 этаж ИЖС - Новострой	6 400 000 Р	100 кв. м	ID 3615	+7 917 562 09...
	2-комн. кв., 80,3 кв. м, 11/17 этаж ИЖС - Вторичный	6 500 000 Р	80 кв. м	ID 7901091	+7 902 777 85...
	2-комн. кв., 70 кв. м, 7/17 этаж ИЖС - Вторичный	6 650 000 Р	66 кв. м	ID 470751	+7 916 688 96...

Источник: данные ЦИАН

Анализ фактических цен предложений на 2-х комнатные квартиры, расположенные в монолитно-кирпичных домах в г. Щёлково, Московской области, сложившихся на дату оценки, показал, что стоимость 1 кв.м. колеблется от 62 000 рублей до 117 000 рублей. Основная часть предложений укладывается в ценовой диапазон от 65 000 до 85 000 рублей за кв.м.

**Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38**

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке двух- и трехкомнатных квартир, расположенных в г. Королев Московской области вблизи расположения объекта оценки, общей площадью от 50 до 90 кв.м, по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация портала недвижимости «Сian» (<https://www.cian.ru/>).

Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.



## Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) квартир

№ п/п	Адрес	Кол-во комнат	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Ст-ть 1 кв.м., руб.	Описание	Источник
1	Московская область, Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 9	2	58	5 600 000	96 220	Продается 2-х комнатная квартира в панельном доме. Общая площадь 58,2 кв.м., жилая 34 кв.м., кухня 10,2 кв.м., СУР, лоджия, балкон, подвал. Хороший ремонт. В шаговой доступности школа, детский сад, магазины, в 5 мин. автобусная остановка до жд станции "Болшево", "Подпики-Дачные", м. ВДНХ. Свободная продажа. Возможен торг.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220325553/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220325553/</a>
2	Московская область, Королев, мкр. Костино, ул. Горького, 43	3	76	7 350 000	96 711	Светлая и теплая квартира на 6 этаже в хорошем состоянии. Установлены счетчики на воду, есть водонагреватель на время отключения горячей воды, качественная сантехника. В коридоре большой встроенный шкаф. Свежее остекление на лоджии. Вид из окон двор, улица. Подъезд чистый, без посторонних запахов. Порядочные соседи. Хорошая транспортная доступность. Остановка общественного транспорта в 3 минутах ходьбы, ж/д станция Болшево в 15 мин. ходьбы. Во дворе большая новая детская площадка, большая парковка. Вблизи несколько детских садов, школа. Задолженности по коммунальным услугам нет.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220558696/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220558696/</a>
3	Московская область, Королев, мкр. Костино, ул. Горького, 16к2	2	50	5 000 000	99 800	Уютная просторная 2х ком.квартира в центре города. Изолированные комнаты. Требуется косметический ремонт. Лоджия застеклена. Хороший, чистый отремонтированный подъезд. Установлен новый лифт. Район с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности: д/сады, школы, поликлиники, сетевые магазины, торговые центры. В собственности более 5-ти лет, 1 взр.собственник.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/218640821/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/218640821/</a>
4	Московская область, Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 23/37	2	55	5 500 000	100 000	Отличное месторасположение квартиры, центр города. Хорошо развитая социальная и торговая инфраструктура. Удобная транспортная доступность. Квартира после косметического ремонта. Застекленная стекло пакетами лоджия. Просторный отдельный санузел. Комнаты изолированные. Большой коридор. Тамбур на 2 квартиры. Свободная продажа. Все документы готовы к сделке. 1 взрослый собственник.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/199430030/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/199430030/</a>
5	Московская область, Королев, мкр. Костино, ул. Горького, 12	2	88	8 900 000	100 793	Продаётся 2 комнатная квартира (возможен торг). Общая площадь 88.30 кв.м площадь комнат 12.16 кв.м. Есть лоджия и 2 санузла. Планировка изолированная. Квартира расположена на 16 этаже 16 этажного монолитно-кирпичного дома, здание построено в 2001 году. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Горячая вода из центрального водоснабжения, есть джакузи. Московская область по адресу Горького г. Королев в 30-минутной транспортной доступности до метро (ВДНХ, Выставочный центр) в 7.00 км до МКАД.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220692262/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220692262/</a>
6	Московская область, Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 13	3	72	7 300 000	101 389	Продается 3-к квартира в центре города. Состояние жилое, окна пвх, пол паркет, санузел отдельный в плитке, комната одна проходная, но можно изолировать. Развита вся инфраструктура, остановка рядом с домом, ст. Болшево в 7 минутах пешком, детский сад, гимназия 20,	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/201258584/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/201258584/</a>

						торговый центр Сатурн, супермаркеты, Сбербанк, все в пешей доступности. 2 взрослых собственника, прописанных нет, свободная продажа.	
7	Московская область, Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 27	3	79	8 300 000	104 534	Продается 3-х комнатная квартира, площадью 79,4 кв.м, в доме серии П44Т. До метро ВДНХ 40 мин. автобусом или 20 мин пешком до ст. Болшево. Комнаты отдельные: 19,5-14-11. Кухня: 12,7 кв.м. Раздельный с/у. Застеклённая холодная лоджия - 4,2 кв.м, застеклённая утеплённая лоджия (утеплены пол, стены, потолок, окна со стеклопакетами) - 4,14 кв.м. Квартира теплая, в хорошем состоянии, окна ПВХ. В шаговой доступности торговые центры, школа, детский сад, аптека. Свободная продажа. Один собственник (договор купли-продажи 2002 года).	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/209752128/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/209752128/</a>
8	Московская область, Королев, мкр. Костино, ул. Горького, 45	3	76	7 999 900	105 124	Продаю теплую 3к. квартиру-распашонку с большой кухней, 76,1 кв.м, на 6 этаже 16 этажн. 3 подъездн. панельного дома 1999 г. постройки, тип дома П-44Т. Удачное расположение района - одновременно в центре города, при этом удалено от интенсивной центральной дороги! Окна во двор на Северо-Запад, на школу и дет.сад. Тамбурный коридор на 4 квартиры. Чистый подъезд, консьерж, спокойные соседи. Дом в эколог. чистой зоне МО и центре города. В шаговой доступн.: почта, Сбербанк, продукт. сетевые магазины, ТЦ, аптеки, и т.д. Рядом гипермаркет Глобус с торг. площадями 26000 кв. м., где можно купить все необходимое и вкусно недорого поесть. Преимущества г.Королев: близость к Москве, наличие железн. дороги, Ярославского шоссе, реки Клязьмы, Акуловского водоканала и Лосиноостровского национ. природного парка. Район в трансп. доступности 30 мин до метро ВДНХ или пешком 18 мин до ст. Болшево + 26 мин до м. Комсомольская на экспресс-электричке.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/206408222/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/206408222/</a>
9	Московская область, Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 27	3	80	8 450 000	105 362	Продаётся 3 комнатная квартира расположенная на проспекте Космонавтов в городе Королев. Общая площадь 80,2 кв.м, комнаты 19,15,11 кв.м., просторная кухня 12,9 кв.м, большая прихожая. В квартире имеется 2 лоджии. Сан.узел раздельный. Квартира в хорошем состоянии. Чистая, светлая, уютная. Прекрасный вид из окна. Удобное расположение дома. Всё, что нужно для комфортной жизни в современном городе в шаговой доступности. Магазины, школа, детский сад, остановки транспорта. ТЦ, банки, салоны красоты и т.д. До станции Болшево 15 минут пешком и 5-7 минут на общественном транспорте.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/219032966/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/219032966/</a>
10	Московская область, Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 27	3	80	8 500 000	105 985	Большая светлая квартира в престижном районе города. Отличная планировка: все комнаты изолированные, кухня 13 кв.м. Удачное местоположение обусловлено прекрасной инфраструктурой: ТЦ "Гелиос", гимназия, поликлиника. Свободная продажа. Покажем в удобное для Вас время. Звоните.	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220981182/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220981182/</a>

11	Московская область, Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 23/37	2	53	5 900 000	111 321	<p>Продам 2-к квартиру с отличным евроремонтом (ремонт 2016 года) в шаговой доступности от ЖД станции Болшево. Кухня итальянского производства из массива дерева. Все окна выходят на перекресток (шума от дорог не слышно) , квартира очень теплая и очень тихая в плане отсутствия посторонних шумов. Недалеко находится парк Костино, а также сквер им. А.С. Макаренко. Двор оборудован детскими площадками, также Школа 20 находится в соседнем дворе и Детский Сад "Головастик". Отличная транспортная доступность. Все необходимые объекты инфраструктуры находятся в непосредственной близости от дома, а именно: Королевская городская больница/ поликлиника, Сбербанк, Альфа Банк, ВТБ, ТЦ1, ТЦ Гелиос, ТЦ Корабль, ТЦ Лунаход. Один собственник. В собственности более 5 лет.</p>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220049612/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220049612/</a>
12	Московская область, Королев, мкр. Костино, ул. Горького, 41	3	60	6 800 000	112 583	<p>Продается уютная и комфортная 3 комнатная квартира в Королеве! Расположена на 9 этаже 9 этажного панельного дома. Общая площадь 60,4 метров, изолированные комнаты 15, 13 и 10 метров, светлая и просторная кухня 8,4 метров, отдельный санузел. Окна выходят во двор и на уличную сторону. Большая просторная лоджия. Отдельный санузел. Есть бойлер. Шикарный вид из окна на Клязьму. За счет удобного месторасположения дома вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности: новые детские сады и школы, музыкальная школа, сетевые магазины, аптека, банк. Квартира в собственности более пяти лет. Прямая продажа. Во дворе удобные парковочные места. Рядом есть речка и лужайка для прогулок и отдыха. Мебель и бытовая техника остаётся. Есть пианино. Хорошие, добросовестные соседи. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке! Торг реальному покупателю.</p>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220778443/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220778443/</a>
13	Московская область, Королев, мкр. Костино, Валентиновка микрорайон, ул. Баумана, 5	2	63	7 300 000	115 142	<p>Эксклюзивное предложение! Идеальное место для комфортной жизни в городе! Вашему вниманию предлагается 2-комнатная квартира в доме комфорт-класса в одном из лучших районов в непосредственной близости от живописной Валентиновки. Дом 2004 года постройки (полностью кирпич), расположен на закрытой территории: видеонаблюдение по периметру дома, охрана, воротами с пульта, собственные места для парковки, две современные детские площадки и зоны для отдыха - все для комфортной жизни. Тишина и безопасность, экологичность и красивые пейзажи... При этом развитая инфраструктура: школы, детские сады, детская поликлиника, супермаркеты, банки, аптеки, салоны красоты и т.д.... До остановки общественного транспорта по городу и на Москву 3 минуты. Дом каскадного типа этажности. Общая площадь квартиры 63,4 кв.м., расположена на 2 этаже 4-этажной секции, планировки "распашонка" (комнаты 18,8 кв.м. и 13,5 кв.м.), кухня 12 кв.м., просторный холл и санузел.</p>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220723650/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220723650/</a>

						Один взрослый собственник (первый по документам). Квартира полностью готова к продаже, быстрый выход на сделку!	
14	Московская область, Королев, мкр. Костино, ул. Горького, 16к1	2	52	6 000 000	115 385	<p>Продается светлая, просторная и уютная 2-комнатная квартира с шикарным ремонтом (собственники делали для себя): французские моющиеся обои под покраску, влагостойкий ламинат на полу, пол с подогревом в ванной, плитка и сантехника из качественных и дорогих материалов. Кухня с мраморной столешницей, сделанной под заказ. Встроенная посудомоечная посуда, духовой шкаф, морозильная камера - все это собственник оставляет. Также остается вся мебель: большой кожаный диван, телевизор, кровать в спальне с ортопедическим матрасом, итальянские шторы.</p> <p>Квартира находится в удачном месте г.Королев: рядом находится Лосинный остров для прогулок и отдыха на свежем воздухе с детьми и домашними питомцами, большой торгово-развлекательный центр Глобус, 15 минут ходьбы до станции Болшево (откуда идет электричка до м.Комсомольская, 30 мин и Вы в центре Москвы).</p> <p>Вся необходимая инфраструктура есть: магазины, супермаркеты, детское кафе Андерсен, детский садик Монтессори, детские и спортивные площадки.</p> <p>В квартире выполнена перепланировка для создания большего пространства и уюта, 2 комнаты изолированы. Квартира полностью готова для проживания. 1 собственник.</p>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/218067305/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/218067305/</a>
15	Московская область, Королев, мкр. Костино, Валентиновка микрорайон, ул. Баумана, 7	2	71	9 900 000	139 437	<p>Продается квартира в элитном доме, территория огорожена, въезд по эл. ключу. Консьерж. Во дворе современные детские площадки.</p> <p>Квартира с очень хорошим ремонтом, вложений не требует вовсе, большая лоджия, вид из окна дорогого стоит. Тихо, спокойно, никакой загазованности и шума мотоциклов и машин, но при этом центр города, где в шаговой доступности магазины, торговые центры, школы, гимназии, детские сады.</p> <p>Коммунальные платежи на порядок меньше чем за двухкомнатную "хрущевку"</p>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/194980205/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/194980205/</a>

Источник: подготовлено Оценщиками, данные портала Cian

Анализ цен предложений объектов, сходных с объектом оценки по функциональному назначению (квартира), местоположению (Московская область, г. Королев), площади (от 50 до 90 кв.м), показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение цены предложения составляет на дату оценки 96 220 руб./кв.м, максимальное значение – 139 437 руб./кв.м, среднее значение – 107 319 руб./кв.м. Основная часть предложений укладывается в ценовой диапазон от 100 000 до 115 000 рублей за кв.м.

**Квартира, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65**

Котельники - небольшой город Московской области, расположенный на границе с Люберцами, Дзержинским и Москвой. Площадь населенного пункта составляет 14,3 квадратных километров.

Общая численность жителей на 2018 год составляет 44,9 тысячи человек.

Современное состояние города дает полное право называть его одним из самых успешных мест, находящихся вблизи Москвы. Будучи отдельным поселком городского типа, Котельники постепенно начинают превращаться в обширный город с развитой инфраструктурой и транспортной системой. Сегодня здесь проживает более 40 000 человек. Относительная близость к столице делает это место очень популярным как в плане приобретения жилья, так и чисто как место для туризма.

На территории города и за его пределами находится большое количество красивых и ухоженных водоемов и речек, которые являются излюбленным местом проведения свободного времени молодежи, матерей с маленькими детьми и другими категориями населения. В целом город является абсолютно экологически чистым, на его территории сложно отыскать грязные, неприбранные места. Невзирая на наличие некоторых производств и заводов, Котельники сохраняют прекрасную экологическую обстановку. В городе множество зелени, парков, деревьев.

В городе ведется активная торговля. Жители и гости Котельников могут воспользоваться услугами множества магазинов и супермаркетов, среди которых присутствуют: «Мега Белая Дача», «Реал», «Ашан» и другие.

Что касается социальных объектов, то в Котельниках расположено семь детских садов, несколько общеобразовательных школ, имеются качественные спортивные комплексы и даже филиал авторитетного университета «Дубна».

Между Котельниками и Москвой налажено регулярное автобусное сообщение. Есть рейсы, которые ведут к различным станциям метро столицы, например, маршрут № 311 доставит Вас до станции метро «Рязанский проспект», а № 872 – до станций Волжская и Люблино.

**Средняя цена квартир в Котельниках  
за 1 кв. метр, 17 июня 2019 г. \***

<b>количество комнат</b>	<b>средняя цена</b>	
<b>однокомнатные квартиры</b>	<b>134 030 руб/м<sup>2</sup></b>	<b>2 080 \$/м<sup>2</sup></b>
<b>двухкомнатные квартиры</b>	<b>123 134 руб/м<sup>2</sup></b>	<b>1 911 \$/м<sup>2</sup></b>
<b>трёхкомнатные квартиры</b>	<b>109 828 руб/м<sup>2</sup></b>	<b>1 705 \$/м<sup>2</sup></b>
<b>многокомнатные квартиры</b>	<b>114 367 руб/м<sup>2</sup></b>	<b>1 775 \$/м<sup>2</sup></b>

\* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Котельниках на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 60 до 250 тыс. руб/м<sup>2</sup> для Котельников.

Источник: [http://www.rlt24.com/prices/moscow\\_oblast/kotelniki](http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/kotelniki)

**Цена квартир в Котельниках, 17 июня 2019 г. \***

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	41.7 м <sup>2</sup>	5 520 621 руб.	85 681 \$
2 комн. квартира	60.6 м <sup>2</sup>	7 384 318 руб.	114 605 \$
3 комн. квартира	86.3 м <sup>2</sup>	9 377 164 руб.	145 534 \$
многокомнатная квартира	121.9 м <sup>2</sup>	13 389 520 руб.	207 807 \$

\* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Котельниках на вторичном рынке.

Источник: [http://www.rlt24.com/prices/moscow\\_oblast/kotelniki](http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/kotelniki)

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке двухкомнатных квартир, расположенных в микрорайоне Силикат г. Котельники Московской области вблизи расположения объекта оценки, по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация портала недвижимости «Сian» (<https://www.cian.ru/>).

Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.

## Анализ фактических данных о ценах предложений жилых 2-х комнатных квартир в микрорайоне Силикат г. Котельники

ID	Адрес	Площадь, м2	Дом	Стоимость 1 кв.м, руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
219194552	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 5, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	73.9/12.0	2/17, Монолитный	94 587	+78005114098	<p>Продаётся уютная 2-комнатная квартира в зелёном районе ближайшего Подмосковья. Рядом вся необходимая инфраструктура: школа, детский сад, магазины, парки. Квартира находится на 2-ом этаже панельного дома. Чистый, отремонтированный подъезд, хорошие соседи, детская площадка у дома. Общая площадь 41.4 кв. м., кухня 12,2 кв. м.</p> <p>Безопасно. Гарантия юридической чистоты. Полная стоимость в Договоре купли-продажи. В квартире никто не прописан и не проживает, отсутствуют задолженности по коммунальным платежам. Все права на квартиру принадлежат компании ПИК-Брокер, входящей в ГК ПИК.</p> <p>Безопасно. Гарантия юридической чистоты. Полная стоимость в Договоре купли-продажи. В квартире никто не прописан и не проживает, отсутствуют задолженности по коммунальным платежам. Все права на квартиру принадлежат компании ПИК-Брокер, входящей в ГК ПИК.</p> <p>Быстро. Оформление Договора купли-продажи берем на себя. Оперативно предоставим все необходимые документы, в том числе для ипотечных сделок. Поможем с госуда ..., 21 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219194552">https://www.cian.ru/sale/flat/219194552</a>
218927306	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 12А, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	79.0/53.0/11.3	14/14, Кирпичный	90 213	+79645573704	<p><b>СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ! ТОРГ! ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ!</b></p> <p>1 собственник, ДКП 2010 года. Оперативный показ!</p> <p>Продается отличная 2-х комнатная квартира в новом монолитно-кирпичном доме 2004 года. Дом индивидуальной планировки, очень толстые стены, подоконники 70 см. Высокий технический этаж. Современный качественный ремонт.</p> <p>Общая площадь квартиры 79,8кв.м., кухня 11,3кв.м.. Две просторные комнаты (18,5 и 17,9). В квартире имеется 2 гардеробные по 2кв.м., 2 балкона, 1 из которых переделан в кабинет. Теплые полы на балконе, ванной и коридоре! Мебель остается по договоренности! В доме чистота и порядок приличные соседи и очень чистый подъезд. До</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218927306">https://www.cian.ru/sale/flat/218927306</a>

						<p>метро ехать 10 минут на маршрутке, остановка рядом с домом. Хорошо развита инфраструктура, в шаговой доступности поликлиника, школа, детский сад, пятерочка и дикси, Мега Белая Дача, лесопарковая зона и карьер! 2км. от МКАД.</p> <p>Из приятных особенностей: дом стоит на холме, прекрасный вид из окна на Москву, у дома собственное ТСЖ и индивидуальная котельная.</p> <p>Возможна ..., 24 фото</p>	
200757 454	<p>Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 19, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)</p>	57.4	3/4, Кирпичный	96 491	+7925412211 7	<p>!!! внимание риэлторам не звонить!!!</p> <p>Просторная, светлая, тихая 2-комнатная квартира с высокими потолками 3,20 м. Общая площадь - 57,4 кв.м, зал - 20 кв.м, спальня - 15 кв.м. Кухня - 9 кв.м. Санузел отдельный.</p> <p>Квартира находится на 3 этаже 4-этажного дома. В доме чистые подъезды, хорошие соседи.</p> <p>Выгодная планировка, распашонка, комнаты находятся слева и справа от коридора.</p> <p>Имеется балкон в спальне.</p> <p>В целом, комфортная квартира, позволяющая реализовать самые смелые дизайнерские решения при ремонте и перепланировке.</p> <p>Удобное расположение дома позволит вам как новому владельцу использовать все преимущества развитой инфраструктуры.</p> <p>В шаговой доступности супермаркеты, поликлиника, детский сад, школа, высшие и средние образовательные учреждения, физкультурно-оздоровительный комплекс, административные здания, остановки общественного транспорта, крупнейший торгово-развлекательный центр "МЕГА Белая Дача", АУТЛЕТ Белая дача.</p> <p>До метро Котельники - 15 мин. на автобусе.</p> <p>Неподалеку находится ..., 12 фото</p>	<p><a href="https://www.cian.ru/sale/flat/200757454">https://www.cian.ru/sale/flat/200757454</a></p>
220210 385	<p>Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 5, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)</p>	70.0/4 0.0/9.0	4/19, Монолитный	97 143	+7926254428 2	<p>Продается просторная 2-х комнатная квартира с отличной планировкой! Большой холл, 2 огромные лоджии, комнаты изолированные, отдельный санузел!! Район с развитой инфраструктурой, отличная транспортная доступность, Мега-Белая дача пешая доступность! Физ.и Юр. свободная, свободная продажа! Оперативный показ, быстрый выход на</p>	<p><a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220210385">https://www.cian.ru/sale/flat/220210385</a></p>



						сделку! Подробности по телефону, разумный торг уместен!, 23 фото	
216573 642	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 14, ш. Рязанское (3 км до МКАД), ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	50.0/2 9.0/6.0	1/3, Кирпичный	100 771	+7985759730 3	2-х комнатная квартира в отличном состоянии (металлическая дверь, ламинат, мебель в кухне, в ванной комнате), потолки 3м. Один собственник. Прямая продажа. Юридически и физически свободна. Развитая инфраструктура (д/сад, школа, поликлиника, магазины), в шаговой доступности лесопарк., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216573642">https://www.cian.ru/sale/flat/216573642</a>
214764 228	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 19, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	55.3	2/4	95 668	+7906761670 1	Продам квартиру. Собственник. Константин., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/214764228">https://www.cian.ru/sale/flat/214764228</a>
219755 886	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 14, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	50.0/3 0.0/5.7	1/3, Кирпичный	100 177	+7929527332 2	Бесплатное одобрение ипотеки от 8.85 % топ 16 банков. Каждая сделка застрахована на 10 млн.рублей! Отличная светлая 2-к квартира, на первом этаже 3-х этажного кирпичного дома. Окна выходят во двор и на улицу. Хороший ремонт, с использованием качественных материалов, делали для себя. Приятный бонус в хозяйстве: кладовая комната в подвале. ( фото вышлем по запросу) Приличные соседи, благоустроенный двор. В квартире никто не прописан и никто не проживает. Комфортное расположение дома: в 4-х минутах конечная остановка общественного транспорта. До метро Котельники менее 10 минут. Интервал движения общественного транспорта: каждые 10 минут, 5 мин от МКАД, выезд на Новорязанское и Егорьевское шоссе, поблизости несколько крупных торговых центров (Ашан, Мега, Оби, Икеа, Реал, Касторама, Леруа Мерлен, Globus, Outlet Village Белая дача), в пешей доступности детский сад, в соседнем дворе школа, множество детских и спортивных площадок, поблизости Люберецкие карьеры, парк Белая дача, конно-спорти ..., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219755886">https://www.cian.ru/sale/flat/219755886</a>

216215 139	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 15, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	51.0/3 2.0/7.2	2/4	106 395	+7967025358 6	Продаётся 2-комнатная квартира, гор. Котельники, мкр.Силикат, д.15, 7мин транспортом от метро Котельники, внутри микрорайона самое удачное месторасположение. 2/4эт. кирпичного дома 1958г постройки. Общая площадь 50.8м, комнаты: 13.9м (с застеклённым балконом 3м) + 18.2м изолированные, кухня 7.2м. Окна на две стороны, всё во двор, перекрытия ж/б, потолки 3м, стеклопакеты, кладовая, санузел раздельный, подъезд после ремонта, кладовая, есть кухонная мебель, пол паркет в хорошем состоянии. Только что закончен косметический ремонт - стены, потолок, окна, частично сантехника. В собственности с 2008г, один собственник, от момента постройки дома квартира всё время в одной семье, прямая продажа, без альтернатив. 5.490.000руб., 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216215139">https://www.cian.ru/sale/flat/216215139</a>
210668 831	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 5, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	74.0/4 0.0/12. 0	10/19, Монолитный	94 595	+7962999138 6	Современный дом. Продам замечательную, просторную квартиру в городе Котельники, мкр. Силикат. Высокий этаж, красивый вид из окна. Квартира светлая, уютная. Комнаты изолированные, два балкона застекленных. СУР. Оставляем всю мебель и технику, заезжай и живи. Один взрослый собственник, выписка до сделки, полная стоимость в договоре, документы основания ДДУ., 30 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210668831">https://www.cian.ru/sale/flat/210668831</a>
220998 041	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 12А, ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	79.0/1 2.0	11/14, Кирпичный	104 430	+7964557370 4	Свободная продажа, 1 собственник. Продается светлая, просторная двухкомнатная квартира в качественном доме монолит-кирпич. Толщина стен в доме 80 см. Общая площадь квартиры 79 кв.м., комнаты раздельные 20,4/18,7 кв.м., кухня 12,1 кв.м., холл 16,5 кв.м., с/у раздельный 5,3 кв.м., кладовая 2,9 кв.м., два балкона. В квартире сделан хороший качественный ремонт. Мебель остается по договоренности. В доме чистота и порядок приличные соседи и очень чистый подъезд. До метро ехать 10 минут на маршрутке, остановка рядом с домом. Хорошо развита инфраструктура, в шаговой доступности поликлиника, школа, детский сад, пятерочка и дикси, Мега Белая Дача, лесопарковая зона и карьер! 2км. от МКАД. Из приятных особенностей: дом стоит на холме, прекрасный вид из окна на Москву, у дома собственное ТСЖ и индивидуальная котельная. Возможна ипотека! Оформим ипотеку по ставке ниже чем в банке! Звоните! Компания	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220998041">https://www.cian.ru/sale/flat/220998041</a>

						Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификата ..., 11 фото	
214966 690	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 12А, ш. Рязанское (3 км до МКАД), ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	79.0/3 9.1/12. 1	11/14, Монолитный	105 793	+7916536360 9	СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА. Квартира куплена новой у Застройщика на этапе котлована. Первый, взрослый и единственный собственник более 10 лет, прозрачная история. Продается светлая, просторная двухкомнатная квартира в теплом, добротном, экологически-чистом, полностью кирпичном доме (такие дома редкость). Толщина стен в доме 80 см.!!!, ширина подоконников 60 см.!!! (можно спать). Общая площадь квартиры 79 кв.м., комнаты раздельные 20,4/18,7 кв.м., кухня 12,1 кв.м., холл 16,5 кв.м., с/у раздельный 5,3 кв.м., кладовая 2,9 кв.м., два балкона. Многие жители в нашем доме из таких квартир делают 3-х комнатные. В квартире сделан косметический ремонт. Въезд во двор по пропускам через шлагбаум. В шаговой доступности: два детских садика, две школы, поликлиника, сетевые магазины, Мега "Белая Дача", бесплатная детская конноспортивная школа СДЮСШОР "Белка". Также в пешей доступности средние и высшие учебные заведения, такие как: "Котельниковский государственный промышленно-экономический техникум" и "Междун ..., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/214966690">https://www.cian.ru/sale/flat/214966690</a>
220789 863	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 12А, ш. Рязанское (3 км до МКАД), ш. Новорязанское (8 км до МКАД)	79.8/3 6.3/11. 5	2/14, Кирпичный	111 013	+7926214611 3	Продаю 2-х ком.квартиру, м.№34;Котельники№34;10 мин.транс., мкр.Силикат, д.12А, 2эт./14 эт.кирп.дома, общ.пл. 79.8 кв.м, жил.пл. 36.3 кв.м., кухня 11.5 кв.м, две застекленные (одна утепленная) лоджии, сан.узел раздельный, комнаты изолированные. Квартира в отличном состоянии. Тихий, зеленый двор. Район со всей современной инфраструктурой ( дет.сад, школа, поликлиника, спортивный комплекс), в пешей досягаемости крупные сетевые магазины. Квартирой владеет один собственник 10 лет. Никто не зарегистрирован. Свободная продажа., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220789863">https://www.cian.ru/sale/flat/220789863</a>
216212 628	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 8А, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	77.3/4 9.0/11. 0	9/14, Кирпичный	113 402	+7926525750 9	Приятная во всех отношениях 3-х комнатная квартира, комнаты изолированные. Кухня просторная с выходом на лоджию. Всего их в квартире две, с выходом из кухни и комнаты, есть гардеробная 5кв.м, которая позволяет экономить жилые помещения на шкафах и прочих. Ремонт частичный, материалы для дальнейшего ремонта имеются, хотите использовать свои - пожалуйста. Простор для дизайнерских решений. Отдельный большой холл на 3	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216212628">https://www.cian.ru/sale/flat/216212628</a>

						квартиры, отгорожен металлической дверью. Рядом детский сад и школа, много магазинов, лесной массив, пруд. Хороший район, с большим количеством зелени. Автобусная остановка в 200 метрах от дома. Большой ТЦ Мега Белая Дача в пешей доступности (10 минут). Звоните, буду рад ответить на интересующие вас вопросы. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3363671., 24 фото	
215775 194	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 8А, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	78.8/3 7.0/12. 0	5/14, Кирпичный	92 994	+7926211323 4, +7903796177 6	Продам срочно в хорошем кирпичном доме, ( год постройки 2009) квартиру улучшенной планировки . Два балкона, два санузла, большой коридор и большие светлые комнаты. Один собственник, никто не прописан, ипотека возможна., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215775194">https://www.cian.ru/sale/flat/215775194</a>
214527 574	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Силикат мкр, 8А, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	77.3/4 9.0/11. 0	9/14	113 695	+7926325153 3	Продается 2-х комнатная квартира (по документам), переделанная в 3-х комнатную. С 3-мя изолированными комнатами 19+13.5+14.9. В квартире имеются 2 лоджии, с выходом из кухни и комнаты, гардеробная 5кв.м. Был начат ремонт, который не был завершен, но для его завершения имеются все необходимые материалы (радиаторы отопления, кондиционеры -3шт, двери массив, полотенцесушитель, деревянная арка). Полы - ламинат, потолки - гипсокартон, стены - обои, сантехника - установлена, в ванной - плитка, счетчики для воды - установлены, окна - пластиковые КВЕ, дверь - металлическая. Трасса для кондиционеров проложена, уличные блоки закреплены. Квартира в собственности с 2012г, 1 собственник, никто не прописан. Отдельный большой холл на 3 квартиры, отгорожен металлической дверью. Соседи взрослые, спокойные люди. Рядом детский сад и школа, много магазинов, лесной массив, пруд. Хороший район, с большим количеством зелени. Автобусная остановка 200м от дома. Альтернатива не подобрана!, 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/214527574">https://www.cian.ru/sale/flat/214527574</a>
221136 673	Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники,	70.0	4/19, Монолитный	116 976	+7999820924 2	Продаётся просторная светлая 2х комнатная квартира с отличной планировкой. Шикарный большой холл, 2 лоджии и отдельный сан узел. Район с развитой инфраструктурой. в	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221136673">https://www.cian.ru/sale/flat/221136673</a>

	Силикат мкр, 5, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)					собственности менее 3х лет. Оставляем всю мебель заезжай и живи., 8 фото	
	<b>Среднее значение с учетом округления</b>			<b>102 000</b>			

Согласно данным о ценах предложения, приведенным выше, диапазон цен за 1 кв.м. жилых 2-комнатных квартир в мкр. Силикат г. Котельники Люберецкого района Московской области составляет 90 000– 117 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. в микрорайоне Силикат согласно данной выборке составляет 102 000 руб., средняя стоимость 1 кв.м. квартир целом в Котельниках согласно данным портала недвижимости Realtymag.ru составляет с учетом округления 123 000 рублей. Таким образом, можно сделать вывод, что двухкомнатные квартиры в микрорайоне Силикат дешевле, чем в среднем по г. Котельники.

**Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288**

Люберцы – небольшой город рядом с Москвой, имеющий со столицей весьма размытые границы. Почти вплотную к городу подошла ветка Таганско-Краснопресненской линии Московского Метрополитена, будущая конечная станция которой Котельники (окончание строительства планируется в конце 2014 года) находится всего за пару остановок от въезда в город Люберцы.

Например, Люберецкие поля были очень долгое время полем деятельности завода «Эколог», там производилась аэрация (филтрация, орошение). С 60-х годов они не использовались, а в 2011 году правительством было принято решение очистить Люберецкие поля и отдать их под застройку для жилых домов. Однако людям теперь нелегко живётся в домах, построенных на местах бывшего орошения, в подвалах которых скапливается метан. Люберецкая станция аэрации по-прежнему находится поблизости, закрыть её невозможно. Поэтому ночной ветер с северной стороны весной и летом приносит в открытые окна горожан непередаваемую гамму запахов, какую только может излучать активный ил, образующийся в процессе переработки содержимого канализационных стоков со всей Москвы. В мае 2014 года было принято решение накрыть очистные сооружения колпаками, однако на данный момент этот проект ещё не реализован.

В Люберцах находится несколько крупных предприятий, выпускающих технологическое оборудование и строительные материалы. Сюда относятся АООТ «Торгмаш», НПК «Совершенная механика» и другие. Также здесь расположен известный Вертолётный завод им. Камова.

Несмотря на такую неблагоприятную экологическую ситуацию, город активно застраивается и довольно плотно заселён. Люберецкий район вообще по плотности населения превосходит все прочие районы Подмоскovie. Численность населения стремительно приближается к 200 тыс. чел. (на данный момент 185 тыс. чел.) и по прогнозам предположительно вырастет в два раза после реализации планируемых проектов строительства жилых помещений и открытия станции метро Котельники.

**Микрорайон Октябрьские проезды** находится в центре города, его границы очерчены Октябрьским проспектом, улицей Кирова и 4-ым Люберецким проездом. Это район высотных новостроек, застройка и улучшение которого прогрессивно продолжается. Некогда на этом месте располагалась деревня Подосинки, теперь же раскинулись ряды блистательных вертикалей жилых комплексов со своими салонами, барами и магазинами в каждом дворе.

Однокомнатную квартиру здесь можно приобрести приблизительно за 4 млн. руб., однако так как речь идёт о новостройках, обустроить её придётся самостоятельно.

Местные жители довольны качеством строительства, но утверждают, что территория мало благоустроена, например, парковки занимают почти всё место во дворах, а детских площадок почти нет.

**Микрорайон «Красная Горка»** протянулся вдоль улицы Михельсона между посёлком Калинина и Наташинским парком. Своё название получил от одноимённого села, находившегося прежде в этих местах. На настоящий момент в районе ведётся активная стройка, масштабы которой поражают воображение и повергают в ужас: с одной стороны, всего за несколько лет вместо старых приземистых невзрачных домиков здесь выросли новые высотные дома, готовые принять жителей, обновилась система дорог, возводятся сады, школы и поликлиники. С другой же стороны, по сути люди вынуждены уже не первый год жить на чемоданах в съёмных квартирах, или в своих, но без отопления и среди строительного разгрома вокруг.

Начатое масштабное дело в этом районе ещё даже не близится к концу. Частично не проложены дороги, вместо детских площадок раскопаны ямы, строительство школ, садов и поликлиник продлится ещё не один месяц, а может быть и год. Кроме всего прочего, выезд по Октябрьскому проспекту из этого недостроенного района периодически перекрыт потоком машин, держащих направление в Москву. А

когда «Красная Горка» будет полностью благоустроена и заселена жителями, это создаст ещё большую дополнительную нагрузку на дорожно-транспортные пути.

Цены на жильё в этом районе, наверное, самые низкие цены во всех Люберцах: однокомнатную квартиру вполне можно найти за 3 млн. руб., а двухкомнатная обойдётся в 5-6 млн. руб.

### Средняя цена квартир в Люберцах за 1 кв. метр, 17 июня 2019 г. \*

количество комнат	средняя цена	
	руб/м <sup>2</sup>	\$/м <sup>2</sup>
однокомнатные квартиры	128 180 руб/м <sup>2</sup>	1 989 \$/м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	115 949 руб/м <sup>2</sup>	1 800 \$/м <sup>2</sup>
трёхкомнатные квартиры	107 082 руб/м <sup>2</sup>	1 662 \$/м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	97 136 руб/м <sup>2</sup>	1 508 \$/м <sup>2</sup>

\* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Люберцах на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 50 до 250 тыс. руб/м<sup>2</sup> для Люберец.

Источник: [http://www.rlt24.com/prices/moscow\\_oblast/lyubertsy](http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/lyubertsy)

### Цена квартир в Люберцах, 17 июня 2019 г. \*

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
		руб.	\$
1 комн. квартира	38.6 м <sup>2</sup>	4 931 437 руб.	76 536 \$
2 комн. квартира	57.3 м <sup>2</sup>	6 634 671 руб.	102 971 \$
3 комн. квартира	77.8 м <sup>2</sup>	8 277 037 руб.	128 460 \$
многокомнатная квартира	99.6 м <sup>2</sup>	9 810 283 руб.	152 257 \$

\* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Люберцах на вторичном рынке.

Источник: [http://www.rlt24.com/prices/moscow\\_oblast/lyubertsy](http://www.rlt24.com/prices/moscow_oblast/lyubertsy)

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке трех- и четырехкомнатных квартир, расположенных в микрорайоне Красная Горка г. Люберцы Московской области вблизи расположения объекта оценки, по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация портала недвижимости «Сian» (<https://www.cian.ru/>).

Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.

## Анализ фактических данных о ценах предложений жилых 3-х и 4-х комнатных квартир в микрорайоне Красная Горка г. Люберцы

ID	Количество комнат	Адрес	Площадь, м2	Дом	Стоимость 1 кв.м, руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
200363693	4, Изолированная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 18/1	110	21/23, Монолитный	95 364	+79636200808, +74952252525	Продается четырехкомнатная квартира на 21 этаже 23-этажного монолитного дома. Общая площадь 110 кв.м, жилая 67 кв.м, кухня 11 кв.м, площадь комнат: 14, 15, 16 и 22 кв.м. Комнаты изолированные. Квартира в отличном состоянии, евроремонт. Два санузла, окна на улицу и во двор, на полу ламинат, балкон, 2 лоджии. В подъезде есть пассажирский и 2 грузовых лифта. В доме мусоропровод. Альтернатива. Код 81521443, 38 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/200363693">https://www.cian.ru/sale/flat/200363693</a>
207760723	4, Изолированная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 9	105	7/17, Панельный	80 952	+79623982308	Прекрасная просторная и светлая квартира. Два санузла, две кладовые, две лоджии, в одной комнате два окна, 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/207760723">https://www.cian.ru/sale/flat/207760723</a>
146442072	4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 16/2	120	13/25, Панельный	74 992	+79654018112, +79150471916	Продается квартира в новом доме с ремонтом в районе Красная горка. В собственности более 3-х лет. Комнаты изолированные. Свободная продажа, возможен торг. Выписка до сделки. В июне этого года открытие станции метро., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/146442072">https://www.cian.ru/sale/flat/146442072</a>
221150639	4, Изолированная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Преображенская, 13, ш. Рязанское (7 км до МКАД)	102	23/25, Панельный	80 392	+79160523110	Продается просторная, светлая четырехкомнатная квартиры в новом благоустроенном микрорайоне Красная Горка. Квартира очень теплая, уютная, с отличной звукоизоляцией. Все комнаты изолированные. Прекрасно развитая инфраструктура во дворе детский сад, школа. В шаговой доступности сетевые магазины, фитнес-центры, продуктовый рынок. Ж/Д станция Люберцы 10 минут пешком, до метро Лермонтовский проспект 15 минут транспортом, удобный выезд в Москву через СВХ. Один собственник, собственность менее 3-х лет. Быстрый выход на сделку. Показы в удобное для Вас время. Сопровождение сделки для покупателя бесплатно. Помощь в одобрении ипотеки. Гарантия юридической чистоты и безопасности сделки., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221150639">https://www.cian.ru/sale/flat/221150639</a>



22063145 4	4, Изолиро ванная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Преображенская, 13	100	23/25, Панельн ый	83 000	+798531808 76	Продается просторная 4-х комнатная квартира класса "Комфорт" с отличной планировкой. Косметический ремонт. Стекло пакеты. Общая площадь 103 кв. метра. Хорошая планировка, распашонка: комнаты изолированы 19,18,14,11 кв. метров. Большая кухня, площадью 10 кв. метров с балконом. В одной из комнат выход на лоджию 5,2 кв. метров с панорамным видом. Дом 2016 года постройки. Развитая инфраструктура: детский сад и школа во дворе, магазины, фитнес центр, рядом рынок. Удобный выезд на Волгоградский проспект. Метро "Некрасовка". "Выхино", "Котельники" 10 транспортом. Один взрослый собственник., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220631454">https://www.cian.ru/sale/flat/220631454</a>
21491795 1	4, Изолиро ванная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 5/5	120	2/25, Панельн ый	70 833	+749566911 16	Арт. 5463888 Продажа просторной 4-х комнатной квартиры в развитом районе города Люберцы, район Красная горка. Очень хорошая цена. Квартира чистая, ухоженная с муниципальным ремонтом. Большая прихожая. Раздельный санузел. Все окна пвх. Планировка изолированная. Квартира расположена на 2 этаже 25 этажного панельного дома, здание построено в 2014 году. Инфраструктура развита на 10 баллов, все рядом с домом, детские сады, школы, супермаркеты, таможенная академия и прочее. Что касается транспортной доступности, до жд станции Люберцы 10 мин. пешком, жд ветка Москва-Рязань. До ближайшей станции метро Некрасовка 20 мин. пешком. Электрички ходят каждые 10-15 мин. Один собственник. Юридически и физически свободна. Свободная продажа. Ипотека запросто., 21 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/214917951">https://www.cian.ru/sale/flat/214917951</a>
22035783 7	4, Изолиро ванная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 24/2	100	3/23, Панельн ый	87 500	+791679607 21	4-х комнатная квартира в ЖК Красная горка. Приличное состояние. Хорошие соседи. Все комнаты в квартире-изолированные, есть гардеробная, 2 лоджии, просторный хол. Очень комфортный район для проживания-большой внутренний двор с детскими площадками,продуктовыми и хозяйственными магазинами, поликлиника, детские сады, школы рядом, в подъезде-чистота, порядок, консьерж. Одни хозяева с постройки дома, в собственности более 5 лет. Простая альтернатива на одну площадь., 34 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220357837">https://www.cian.ru/sale/flat/220357837</a>

22021852 2	4, Изолиро ванная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 16/2, ш. Рязанское (2 км до МКАД)	112	3/23, Панельн ый	79 464	+749949018 01	Продается 4 комнатная квартира в шаговой доступности 15 мин. метро Некрасовка. Квартира с хорошим ремонтом. Окна на две стороны дома. 2 санузла. Есть 2 лоджии . Развитая инфраструктура района: детские сады школы, поликлиника, тц, кафе, рестораны. сетевые магазины. 1 собственник , быстрый выход на сделку., городской округ Люберцы, Комсомольский проспект 16/2, м. Некрасовка, 4 комн., общ. пл. 107.2 кв.м., жил.пл. 63.6 кв.м., комнаты 20.5/14.2/14/14.9, кухня 11 кв.м., 3/23 этаж, окна улица/двор, 2 санузла, 2 лоджии, хороший ремонт, 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/22021852">https://www.cian.ru/sale/flat/22021852</a>
22072141 8	4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 10/1	109	4/17, Панельн ый	87 156	+792652600 62	Вашему вниманию предлагается 4-х комнатная квартира. Прекрасный вариант для большой семьи. Все комнаты изолированные, две на одну сторону две на другую, 20+19+14+14. Кухня 10 метров, СУ совмещен, но большой. Окна одной стороной во двор, другой на противоположную. На сам Комсомольский проспект окна не выходят! Капитальный ремонт в квартире был произведён около 5-ти лет назад. Местами требуется косметический ремонт. Остаётся кухонная мебель со встроенной плитой, духовкой, посудомойкой. Так же остаются кондиционеры в гостиной и спальне, бойлер в ванной. В спальне встроенная гардеробная, в коридоре встроенный шкаф. Остальная мебель по договоренности. Один взрослый собственник. В собственности более 3-х лет. Прописанных нет. Альтернатива. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3555416., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220721418">https://www.cian.ru/sale/flat/220721418</a>
22034604 1	4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 18/1, ш. Рязанское ( км до МКАД)	110	17/23, Панельн ый	89 091	+791536445 28, +749573955 50	Четырехкомнатная квартира с качественным ремонтом в отличном состоянии. 15 минут пешком от метро Некрасовка. Свободная продажа. Собственность более 5 лет. Встроенная кухня с импортной техникой. Полы ламинат, ванна плитка. Счетчики установлены, поверены. Стеклопакеты. Домофон, консьерж. Подъезд в отличном состоянии. Спокойные,	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220346041">https://www.cian.ru/sale/flat/220346041</a>

							интеллектуальные соседи. Документы готовы, быстрый выход на сделку., 8 фото	
20582732 6	4, Изолированная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 24/2	110	9/23, Панельный	90 909	+791508898 62	Продается 4-х комнатная квартира в ЖК Красная горка. Очень комфортный район для проживания- большой внутренний дворик с детскими площадками, продуктовыми и хозяйственными магазинами, поликлиника, детский садик, школа-все рядом, в подъезде-чистота, порядок и бдительный консьерж. Все комнаты в квартире-изолированные, есть гардеробная, 2 лоджии, просторный хол, 2 сан.узла. В собственности более 5-ти лет, 4 совершеннолетних собственника( одна семья). Оперативный показ. Легкая альтернатива., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/205827326">https://www.cian.ru/sale/flat/205827326</a>
22091011 0	4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 10/1	107,6	19/23, Панельный	93 866	+796455735 64	Просторная и светлая квартира на 19 этаже. В квартире косметический ремонт, два сан узла, две гардеробные, 3 отдельные комнаты. в двух из них лоджия, и гостиная. Кухня выполнена из массива дерева, все, кроме холодильника, остается при продаже а так же посудомоечная машина, лоджия на кухне утеплена. Квартира частично мебелирована. Во всей квартире установлены новые стеклопакеты. Дом находится в шаговой доступности от метро Некрасовка. Рядом с домом есть все необходимое для комфортного проживания: школы, больницы, торговые центры, фитнес-центры, закрытая парковка. Подготовлены все документы для быстрой продажи. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3494037., 26 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220910110">https://www.cian.ru/sale/flat/220910110</a>
21694063 4	4, Изолированная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 27/6	156	3/25, Панельный	70 513	+749566911 16	Арт. 7494225 Топовое предложение. Продажа 4-х комнатной квартиры с новым косметическим ремонтом. Полностью мебелированная с бытовой техникой. Квартира разделена на две квартиры, на 1-на комнатную и 2-х комнатную и имеют два выхода на одну лестничную клетку, в одном тамбуре. Покупалась 4-х комнатная квартира с возможностью разделить на две. Два отдельных санузла. Две кухни. Две лоджии. Отличный вариант для семей которые хотели бы жить рядом, на одной лестничной клетке. Вариант очень	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216940634">https://www.cian.ru/sale/flat/216940634</a>

							хороший. С документами все в порядке. Один собственник. Свободная продажа. Юридически и физически свободна. Ипотека запросто. Инфраструктура отлично развита. Район благополучный. На все вопросы ответим по телефону или при просмотре. Ипотека запросто., 27 фото	
21884788 3	4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина	110	7/17, Панельн ый	77 273	+796722228 26	Свободная продажа полная стоимость, 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218847883">https://www.cian.ru/sale/flat/218847883</a>
21834019 2	4, Изолиров анная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 9	112	18/18	78 571	+790300969 24	Просторная квартира в доме 2010 года с прекрасной планировкой, четыре изолированные комнаты, 3 застекленные лоджии со стеллажами, 2 санузла, коридор со встроенным шкафом-купе, встроенная кухонная мебель с бытовой техникой, окна на 2 стороны с панорамным видом, 1 взрослый собственник, никто не зарегистрирован. Готовы к сделке., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218340192">https://www.cian.ru/sale/flat/218340192</a>
21116217 4	4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 16/2	102	3/23, Панельн ый	87 255	+792660142 05, +791630057 40	Продается 4-х комнатная квартира. Свободная продажа. В собственности с 2011 года. Квартира в хорошем состоянии, 2 санузла, 2 лоджии, окна во двор и на улицу. Развитая инфраструктура. Рядом торговый центр, парк, магазины, школа, детский сад. Документы готовы. Быстрый выход на сделку., 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/211162174">https://www.cian.ru/sale/flat/211162174</a>
18086086 0	4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, проспект Гагарина, 9	110	3/22	86 364	+791662887 80, +792653995 10	Продается просторная, светлая, теплая квартира в микрорайоне "Красная горка". Комнаты изолированные 20-20-15-15 метров, два сан.узла, большой холл 14 метров. Во дворе детский сад и школа. Рядом торговый комплекс "Светофор", "Люберецкие торговые ряды", много магазинов "Дикси" и "Пятерочки". До ж/д станции Люберцы 5 минут пешком, До метро "Выхино" 20 минут на автобусе, Автобусная остановка около дома, до метро "Некрасовка" 20 минут пешком. Альтернатива легкая, на меньшую в этом же районе, Быстрый выход на сделку., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/180860860">https://www.cian.ru/sale/flat/180860860</a>
19859094 1	4, Изолиров анная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная	122	14/20, Панельн ый	80 328	+791653815 70	До ж/д ст. Люберцы 10 мин пешком, метро Некрасовка в шаговой доступности. Отличная квартира со свежим хорошим ремонтом, можно	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/198590941">https://www.cian.ru/sale/flat/198590941</a>

		Горка мкр, проспект Гагарина, 9					заявитель и жить, ничего делать не надо! Два с/узла в плитке, полы ламинат и плитка, есть места для хранения, встроенные шкафы, гардеробная комната, просторная кухня, чистый подъезд, консьерж, в соседнем доме магазин Дикси, во дворе большая детская площадка, школа, д/сад рядом, легкая альтернатива на меньшую площадь в этом районе. Первые руки, покупка от застройщика, более трех лет в собственности, полная стоимость. Показы по предварительной договоренности., 28 фото	
216201608	4, Изолированная	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Комсомольский проспект, 18/1	100	2/23, Панельный	105 000	+79267398871	Продам 4х комнатную квартиру с удачной планировкой: большой холл, комнаты изолированные (распашонка) гостинная 19 кв.м, кабинет 19 кв.м, детская 16 кв.м, спальня 16 кв.м, кухня 10 кв.м. В кв.ре выполнен качественный ремонт, пол ламинат. На кухне теплые полы, натяжной потолок. С/у отдельный, в ванной плитка-мозаика, в туалетной комнате фактурная штукатурка и подвесные потолки. Развитая инфраструктура: в пешей доступности школа, д/сад, магазины, банки, зоны отдыха. Во дворе детские площадки с тренажерами, футбольное поле! В 15 минутах пешком Таможенная академия и много других учебных заведений. До м. Некрасовка 20 минут пешком, до ст. Люберцы 15 мин. пешком. Рядом с домом остановка общ. транспорта. Документы к сделке готовы! Оперативный показ! При необходимости продажа с мебелью обсуждается! Торг возможен!, 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216201608">https://www.cian.ru/sale/flat/216201608</a>
		<b>Среднее значение с учетом округления</b>			<b>84 000</b>			

Согласно данным о ценах предложения, приведенным выше, диапазон цен за 1 кв.м. жилых 3-4-х комнатных квартир в мкр. Красная Горка г. Люберцы Московской области составляет 70 000– 105 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. согласно данной выборке составляет 84 000 руб., средняя стоимость 1 кв.м многокомнатных квартир в Люберцах согласно данным портала недвижимости Realtymag.ru составляет с учетом округления 97 000 рублей. Таким образом, можно сделать вывод, что квартиры в микрорайоне Красная Горка дешевле квартир в целом по г. Люберцы.

**Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19**

Оценщик проанализировал цены предложений на вторичном рынке двухкомнатных квартир, расположенных в микрорайоне Октябрьский г. Люберцы Московской области вблизи расположения объекта оценки, по состоянию на дату оценки. Для анализа и отбора аналогов использовалась информация портала недвижимости «Сian» (<https://www.cian.ru/>).

Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.

## Анализ фактических данных о ценах предложений жилых 2-х комнатных квартир в микрорайоне Октябрьский г. Люберцы

ID	Адрес	Площадь, м2	Дом	Стоимость 1 кв.м, руб.	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
21975608 1	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 7, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	67	2/17, Монолит но- кирпичн ый	134 313	+79255532 077	Бесплатно одобряем Ипотеку от 8,85%. Топ 18 банков. Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей.! Просторная двухкомнатная квартира-распашонка с двумя лоджиями в новом монолитно-кирпичном доме! Бонусом будущему покупателю остается кухонный гарнитур и аккуратный качественный ремонт (делали для себя)! До м. Жулебино 580 метров. Во дворе большая детская площадка. Гимназия 43 и детский сад 100 в 3 минутах от дома. Для жителей оборудован парковочный комплекс и подземный паркинг во дворе дома. Свободная продажа! Оперативный показ - живу и работаю в этом районе. Покупателю: - Бесплатное сопровождение сделки; - квалифицированная помощь в получении ипотеки в ведущих банках, Срок одобрения от 1 до 3 дней; - специальные Скидки по процентным ставкам от ведущих банков-партнеров компании; Звоните и записывайтесь на просмотр!, 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219756081">https://www.cian.ru/sale/flat/219756081</a>
21821230 6	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 12, ш. Новорязанское (4,3 км до МКАД)	54	1/10, Кирпичн ый	120 370	+79267428 655	Виктор. Продаётся квартира на первом этаже с большой застеклённой лоджией, изолированными комнатами правильной формы! Чистая, тёплая, уютная квартира с кухне расположенной по середине квартиры! Окна пвх. Раздельный санузел, большая прихожая., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218212306">https://www.cian.ru/sale/flat/218212306</a>
22084005 5	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 7, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	74,4	10/17, Кирпичн ый	123 656	+79037407 785	Продаётся двухкомнатная квартира в новом монолитно-кирпичном доме: две просторные (20,4 + 15,6) кв.м комнаты, большая кухня, раздельный санузел, вместительная прихожая, две большие лоджии. Ремонт делался для себя. Ровные стены, финская сантехника, менялась электрика. В ванной установлен нагреватель на случай отключения горячей воды, а на кухне полы с подогревом. Есть душевая кабина и ванна джакузи. До метро Жулебино 10 минут пешком. Рядом школы, детские сады,	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220840055">https://www.cian.ru/sale/flat/220840055</a>

						круглосуточный фитнес-центр с бассейном, много магазинов. Квартира продаётся с мебелью и техникой. От собственника., 15 фото	
22050319 5	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 8к3, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	63	6/11, Кирпичный	147 619	+79067011 267	<p>Продаём просторную 2-х комнатную квартиру, расположенную на 9 эт./ 11 эт. монолитно-кирпичного дома по адресу: М.о.,г. Люберцы, Октябрьский пр., д. 8, к.3, в шаговой доступности от ст.м. Жулебино (8 мин.) и ст.м. Лермонтовский пр.(13 мин.) , до ж.д. станции Ухтомска (Казаннский вокзал)-700 м.</p> <p>Общая площадь квартиры 63 кв.м., комнаты: 21 кв.м.(с эркером) и 12 кв.м., кухня 10 кв.м., с/у раздельный, коридор-10 кв.м., большой балкон - 8,4 кв.м.с выходами из кухни и комнаты. Квартира в хорошем состоянии, окна выходят в тихий зелёный двор, на окнах стеклопакеты, балкон застеклён.</p> <p>Дом расположен во дворе, ухоженная придомовая территория, на въездах шлагбаумы, по периметру дома- камеры видеонаблюдения, во дворе детская и спортивная площадки. Рядом торговый комплекс, бульварная зона, магазины, отличная инфраструктура района. Свободная продажа, 1 взрослый собственник. Разумный торг. Представитель продавца: Елена Борисовна, 19 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220503195">https://www.cian.ru/sale/flat/220503195</a>
21004266 2	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 18, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	64,2	13/17, Кирпичный	124 611	+79099929 292, +79265282 301	<p>Свободная продажа, никто не зарегистрирован. Один взрослый собственник. Основание права: ДДУ, собственность 2006 года. Реально достойная квартира: просторная, удачная планировка, имеется гардеробная, большая лоджия и балкон, коридор 12,2 кв.м. Площадь квартиры указана без учета летних помещений. Перепланировки нет. Чистый подъезд, приличные соседи. Ухоженная придомовая территория с обустроенными детскими площадками. Развитая инфраструктура. Удобное транспортное сообщение. Звоните, Уважаемые коллеги и покупатели., 26 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210042662">https://www.cian.ru/sale/flat/210042662</a>
20682849 3	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 8к2, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	65	7/10, Кирпичный	126 154	+79265904 028	<p>квартира в собственности более 5 лет. Хороший ремонт. Кондиционеры. Развитая инфраструктура. Рядом детский сад, школа., 5 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/206828493">https://www.cian.ru/sale/flat/206828493</a>



21731248 9	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 18, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	44	13/17, Кирпичн ый	163 636	+79267059 711	<p>Однокомнатная квартира с перепланировкой в двухкомнатную и дизайнерский ремонт. Гостиная совмещенная с уютной кухней. Застекленная лоджия. - 13 этаж 17 этажного дома</p> <p>- Санузел и ванная комната в плитке не требующее вложений - Встроенные шкафы во всей квартире</p> <p>- В ПОДАРОК кухонный гарнитур МДФ со скругленными дверцами стоимостью 280 тыс рублей и встроенной бытовой техникой (сенсорная варочная панель и духовой шкаф ARISTON, встроенная посудомоечная машина SIEMENS, Холодильник двухкамерный с функцией no frost, СВЧ 3 в 1 - духовка, микроволновка, гриль, стиральная машинка с функцией сушки белья встроенная в ванной, вытяжка выездная)</p> <p>- Немецкий ламинат только что поменяли - Хороший японский кондиционер - Тёплые полы на кухне, прихожей и ванной</p> <p>- Два телевизора - большой на кухне гостиной и небольшой в спальне ( с функцией smart-tv)</p> <p>- Подвесной унитаз ROCA со скрытой в стене инсталляцией - Смесители фирмы grohe</p> <p>Дом 2011 года постройки кирпичный с утепленными наружными стенами. - Подз ..., 15 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217312489">https://www.cian.ru/sale/flat/217312489</a>
22104289 9	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 8к2, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	61,2	7/10, Монолит но- кирпичн ый	133 987	+79269926 203	<p>Дом имеет очень удобное расположение (рядом в пешей доступности м. Жулебино, м. Лермонтовский проспект, + ж/д станция Ухтомская). Недалеко от МКАД и Рязанского проспекта. В квартире две остекленных и утепленных лоджии. Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты, аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Во дворе установлены турники. Вы можете заниматься спортом по утрам! Рядом яркая детская площадка, в районе есть сад и школа. Кирпичные дома проверены временем. Они остаются самым добротным вариантом для проживания Отличная транспортная развязка. Оперативный показ и быстрый выход на сделку. Звоните, это именно Ваша квартира. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3073085., 5 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221042899">https://www.cian.ru/sale/flat/221042899</a>

21930569 4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 18к2, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	73,3	2/11	113 233	+79857747 307	Предлагается к продаже 2-комнатная квартира с отличной планировкой в кирпичном доме 2014 года постройки. Дом удачно расположен внутри микрорайона, подъезд к дому огорожен шлагбаумом, имеется подземный паркинг. С обеих сторон дома сквер и детская площадка. В шаговой доступности находятся все необходимые объекты инфраструктуры: д/сады, школы, супермаркеты, ТЦ, кафе, рестораны, банки, МФЦ Мои документы. Удобная транспортная доступность всего в 10 минутах пешком станция метро "Жулебино". Особенности квартиры планировка! При желании можно поменять местами комнату и кухню. В квартире просторные и светлые комнаты, большая лоджия, а также есть возможность присоединить (взять в долгосрочную аренду) фасадный выступ под окнами квартиры. Отличная управляющая компания территория вокруг дома содержится в чистоте. Подъезд под круглосуточным наблюдением, спокойствие и безопасность гарантированы. Окна ориентированы на Запад. Гарантия юридической чистоты. 1 собственник, владеет с 2015 года, первичны ..., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219305694">https://www.cian.ru/sale/flat/219305694</a>
21969582 0	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 8к2, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	64,3	7/12, Кирпичный	132 193	+74953631 616	Уникальная квартира удачной планировки в пешей доступности от м. "Жулебино". Остекленные 2 лоджии, деревянные стеклопакеты. Тихий двор, яркая детская площадка, развитая инфраструктура. В собственности более 15 лет. Один взрослый собственник, Юридически и физически свободна. Оперативный показ и быстрый выход на сделку!!! Номер лота - вт-0371060, 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219695820">https://www.cian.ru/sale/flat/219695820</a>
21859115 1	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 3, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	65	11/17, Кирпичный	131 538	+74952668 997	ID 4194, Константин. Продается 2-комн. кв-ра, в монолитно-кирпичном доме в шаговой доступности до метро, общей площадью 65 кв.м, включая летние помещения-лоджии 3 кв.м. Быстрое решение для жизни или сдачи в аренду. Планировка кв-ры правильной геометрии. В кв-ре реализован качественный ремонт, тройные стеклопакеты, межкомнатные двери из натуральной ольхи. В стоимость включены кухонный гарнитур со встроенной бытовой техникой, мебель вся остается. Отличное состояние подъезда, круглосуточное видеонаблюдение. Свободный выезд, без пробок на Волгоградский и Рязанский проспекты, МКАД. Рядом: гимназия 43 с гуманитарным уклоном, детские сады, фитнес-центр СССР, магазины, остановки общественного транспорта. 600 метров до метро Жулебино. Современный благополучный район в Люберцах, на границе с Москвой. Один собственник, собственность свыше 5 лет, свободная продажа, юридически и физически свободна. Ипотека приветствуется. Оперативный показ., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218591151">https://www.cian.ru/sale/flat/218591151</a>

21750161 6	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 16, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	63,3	17/17, Монолит ный	138 863	+79859910 387	Квартира с качественным ремонтом, не требует дополнительный вложений. Остается итальянский кухонный гарнитур со встроенной техникой BOSCH (ПММ, духовой шкаф, варочная панель, вытяжка), 2 кондиционера, ВСЯ мебель в спальне, гостиной, встроенные шкафы-купе и комод в коридоре. Есть бойлер на 50 литров на время отключения горячей воды. На кухне, балконе и ванной комнате теплые полы. Есть темная комната. До метро Жулебино 15 мин. пешком, парковка около дома или можно арендовать машино-место на крытой стоянке. Свободная продажа. Один взрослый собственник со дня постройки дома. Выписка до сделки., 30 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217501616">https://www.cian.ru/sale/flat/217501616</a>
20958653 3	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 3, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	67	7/17, Кирпичн ый	134 328	+79150636 380	Отличная, просторная квартира в пешей доступности до м.Жулебино с изолированными комнатами. Развитая инфраструктура - сетевые магазины, фитнес, Жулебинский лес и т.п. Один взрослый собственник. Более 3-х лет. Быстрый выход на сделку., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/209586533">https://www.cian.ru/sale/flat/209586533</a>
21541773 2	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 10к1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	63,3	4/14, Кирпичн ый	145 340	+74957778 885	Арт. 3803731 Просторная квартира в идеальном состоянии с качественным евро ремонтом. Две застекленные лоджии: в спальне и в кухне, фильтры и счетчики на воду. Комнаты изолированные, большой холл, окна во двор. Консьерж. Две станции метро в 10 мин. пешком: Жулебино и Лермонтовский проспект. Рядом гимназия 43, Кадетская школа, несколько спортивных комплексов, магазины. Недалеко парк Жулебино, огромный лесопарк Кузьминки, Наташкинский парк и пруды. Освобождение до сделки. Свободная продажа., 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215417732">https://www.cian.ru/sale/flat/215417732</a>
21955187 3	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 18к2, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	70,4	8/11, Монолит но- кирпичн ый	130 682	+79055377 934	Продается отличная полноценная 2-комнатная квартира с удачной планировкой. В квартире косметический ремонт: на стенах-обои, на полу-линолеум, окна пластиковые, вместительный кухонный гарнитур. Имеется лоджия(застеклена). Окна выходят в тихий, спокойный двор. Кухня 12.1 кв.м, комнаты: 17.6 кв.м и 23.3 кв.м, лоджия 3.9 кв.м Квартира продается с мебелью и техникой, заездом и живи! Двор огорожен, всегда есть парковочные места, закрытая территория. Развитая инфраструктура, 2-я линия домов от Октябрьского пр-та (отсутствие шума), метро Жулебино в 10-15 минутах ходьбы от дома.	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219551873">https://www.cian.ru/sale/flat/219551873</a>

						Один взрослый собственник с момента постройки дома, свободная продажа, полная стоимость в договоре. ЗВОНИТЕ! Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3136904., 27 фото	
20862387 2	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 5, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	65,2	7/17, Монолит но- кирпичн ый	142 638	+79637100 420	Простая продажа свободной квартиры в пешей доступности от метро в монолитно-кирпичном доме 2003 года постройки. Прекрасно и современно спланированная (перепланировка узаконена!) уютная, светлая и удобная по форме евро-два и с ремонтом качественными дорогими стройматериалами. Ремонт делали для себя -окна ПВХ, дверные блоки в едином стиле, стены окрашены в приятном теплом цвете, в зале раскладывающийся диван, телевизор, выделенная кухонная зона с обеденным столом, кухонный гарнитур с дорогой бытовой техникой - жародуховой шкаф, мощная вытяжка, СВЧ, электрочайник, стиральная машина, бойлер-все Bosch-все остается-фото реальные! Лоджия качественно остеклена и обустроена вместительным шкафом. Общая тамбурная мет.дверь, приличные интеллигентные спокойные соседи. Один взрослый собственник, никто не прописан, все документы готовы к сделке. Дом расположен в глубине двора, в тишине, территория, огорожена, шлагбаум, паркинг у дома. Вся развитая инфраструктура рядом-в пешей доступности 5 дет.с ..., 28 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/208623872">https://www.cian.ru/sale/flat/208623872</a>
22031995 5	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 8к1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	63,2	6/17, Панельн ый	150 316	+74957775 770	Арт. 22098967 Продаётся просторная, 2 комнатная квартира в одном из титульных (перед которыми стоит стела Люберцы) домов нашего любимого города. Общая площадь 67.2 кв.м площадь комнат 21.5+14.5 кв.м. Раздельный санузел. Планировка изолированная. Квартира расположена на 6 этаже 17 этажного панельного дома. Две застекленные лоджии, на кухне и в комнате. Косметический приятный ремонт, окна на северо- запад. Покупателю правой сертификат в подарок. Торг при осмотре., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220319955">https://www.cian.ru/sale/flat/220319955</a>
21962137 9	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 7, ш. Новорязанское ( км до МКАД)	74,4	10/17, Монолит но- кирпичн ый	127 688	+74993507 778	Арт. 21338829. Вашему вниманию предлагается двухкомнатная квартира с удобной планировкой в новом монолитно-кирпичном доме - две просторные (20,4 + 15,6) кв.м комнаты, большая 15 кв.м кухня, раздельный санузел, вместительная прихожая, две большие лоджии. В квартире очень качественно выполнена черновая отделка. Сделан добротный аккуратный ремонт. Произведена замена электрики и сантехники. установлен электрический водонагреватель на случай отключения горячей воды. На кухне смонтированы теплые полы. Квартира продается с мебелью и техникой. В доме отличная управляющая компания, всегда чистый подъезд, закрытая территория, благоустроенный двор с детскими и спортивными площадками, фонтаны,	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/219621379">https://www.cian.ru/sale/flat/219621379</a>

						много парковочных мест около дома. В пешей доступности вся городская инфраструктура, необходимая для комфортного проживания современного человека - школы, детские сады, фитнес-центр, поликлиника, торговые центры и магазины. До метро жулебино 10 минут пешком. Также рядом ж/д станция "Ухтомская". Пряма ..., 15 фото	
21223742 9	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 8к1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	67,2	2/17, Монолитный	163 690	+74953631 616	Квартира с Евроремонтом. Продается с мебелью и встроенной техникой. Один взрослый собственник более 10 лет. Полная цена в ДКП. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота - вт-0367696, 24 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/212237429">https://www.cian.ru/sale/flat/212237429</a>
21668901 0	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 10к1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	67	6/14, Кирпичный	171 642	+79169103 100, +74952252 050	Хорошее состояние, рядом метро, детский сад, школа, во дворе детская площадка. Свободная продажа., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/216689010">https://www.cian.ru/sale/flat/216689010</a>
21553433 0	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 14, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	54	14/14, Панельный	135 185	+79169689 161	Отличная 2-х комнатная квартира с изолированными комнатами. Сделан косметический ремонт, новые качественные, пластиковые окна, в комнатах кондиционеры. Кухня оборудована мебелью и всей необходимой техникой. В шаговой доступности (7 минут) Метро Жулебино, рядом благоустроенный Жулебинский лесопарк, торговый комплекс "МИЛЯ". Свободная продажа. Один собственник, в собственности более 5 лет., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215534330">https://www.cian.ru/sale/flat/215534330</a>
21025933 8	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 18, ш. Новорязанское (4,6 км до МКАД)	63,5	6/17, Монолитно-кирпичный	133 858	+79099981 802	Обустроенная квартира с удобной планировкой рядом с метро жулебино и ст Ухтомская . Документы ДКП 2006 год , один собственник с момента сдачи дома . Две кладовые комнаты . Лоджия с дополнительным балконом. Возможно одну кладовую переоборудовать в санузел. Огромный холл ппи входе . . Двор с большой детской площадкой. Показы оперативно в любое время., 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210259338">https://www.cian.ru/sale/flat/210259338</a>

21036759 4	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 3, ш. Новорязанское (6 км до МКАД)	66	8/17, Монолит но- кирпичн ый	131 061	+79636203 355, +74952252 525	Продается двухкомнатная квартира на восьмом этаже 17-этажного монолитно-кирпичного дома. Общая площадь 66 кв.м, жилая 35,6 кв.м, кухня 9,5 кв.м, площадь комнат: 20,3 и 15,3 кв.м. Комнаты изолированные. Квартира в хорошем состоянии, косметический ремонт. Санузел раздельный, окна на улицу и во двор, на полу ламинат, 2 балкона. В подъезде есть 2 пассажирских и 2 грузовых лифта. Свободная продажа. Код 82951873, 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210367594">https://www.cian.ru/sale/flat/210367594</a>
20735332 0	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, улица Кирова, 1, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	62,7	7/17, Кирпичн ый	145 136	+79161528 376	Дом комфорт класса с огороженной территорией, система видео наблюдения по всему комплексу, развитая инф-ра, рядом школы, д/с, мед. центры, поликлиники, фитнес центр. Просторная квартира в хорошем состоянии, светлые комнаты с панорамным остеклением. Рядом расположен многоуровневый паркинг. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке., 29 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/207353320">https://www.cian.ru/sale/flat/207353320</a>
18953117 2	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 18к3, ш. Новорязанское (4 км до МКАД)	74	7/18, Кирпичн ый	127 027	+79067761 022	М Жулебино 10-12 мин пешком спокойным шагом. Больше 5-ти лет в собственности. Дом монолит-кирпич 2012 г постройки с подземным паркингом, 2 лифта- грузовой и пассажирский. Квартира распашонка с высокими потолками и окнами на 3 стороны. Кухня 12 кв.м. Комнаты: 2 спальни 14 и 15 кв м, с балконами по 4,5 м, кухня-гостиная 26 м. Квартира с отделкой: Теплые полы на кухне и в гостиной. Полы в квартире ламинат, производства Германии и керамическая плитка. Квартира теплая, просторная и очень удобная. Рядом с домом расположена вся инфраструктура города Люберцы и района Жулебино, включая: 2 школы для детей начальных классов и старших классов- видно с балкона комнаты, детский садик через дорогу. Одна комната с видом на храм. В доме расположено МФЦ района. Рядом есть все: Банки, супермаркет Била- 24 часа, еще множество сетевых супермаркетов, круглосуточный фитнес клуб СССР- через дорогу. Очень удобное, спокойное и безопасное место проживания. Еще, в 10 минутах пешком находится ж/д станция Ухтомск ..., 42 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/189531172">https://www.cian.ru/sale/flat/189531172</a>
	<b>Среднее значение с учетом округления</b>			<b>137 000</b>			

Согласно данным о ценах предложения, приведенным выше, диапазон цен за 1 кв.м. жилых 2-х комнатных квартир в мкр. Октябрьский г. Люберцы Московской области составляет 113 000– 172 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. согласно данной выборке составляет 137 000 руб., средняя стоимость 1 кв.м двухкомнатных квартир в Люберцах согласно данным портала недвижимости Realtymag.ru составляет с учетом округления 116 000 рублей. Октябрьский район является центральным районом г. Люберцы, цены на квартиры в данном микрорайоне выше цен на квартиры в целом по г. Люберцы.

### **3.10. Основные выводы согласно обзору рынка недвижимости г. Москва и Московской области.**

К основным ценообразующим факторам жилой недвижимости относятся: местоположение, физическое состояние дома, состояние внутренней отделки, этаж расположения, наличие коммуникаций.

Анализ фактических цен предложений на 2-х комнатные квартиры, расположенные в монолитно-кирпичных домах в г. Щёлково, Московской области, сложившихся на дату оценки, показал, что стоимость 1 кв.м. колеблется от 62 000 рублей до 117 000 рублей. Основная часть предложений укладывается в ценовой диапазон от 65 000 до 85 000 рублей за кв.м.

Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (квартира), местоположению (г. Москва, Измайлово р-н), количеству комнат (3-хкомнатные квартиры), материалу стен (кирпич) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение цены предложения составляет на дату оценки 144 219 руб., максимальное значение – 218 310 руб., среднее значение – 178 888 руб.

Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (квартира), местоположению (г. Москва, Мещанский р-н), количеству комнат (4-хкомнатные квартиры) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение цены предложения составляет на дату оценки 340 705 руб., максимальное значение – 630 769 руб., среднее значение – 492 447 руб.

Анализ цен предложений объектов сходных с объектом оценки по функциональному назначению (квартира), местоположению (г. Москва, Обручевский р-н), количеству комнат (4-хкомнатные квартиры) показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение цены предложения составляет на дату оценки 143 713 руб., максимальное значение – 353 201 руб., среднее значение – 278 761 руб.

Анализ цен предложений объектов, сходных с объектом оценки по функциональному назначению (квартира), местоположению (Московская область, г. Королев), площади (от 50 до 90 кв.м), показал следующее (расчет показателей осуществлялся без учета различий между объектами в выборке): минимальное значение цены предложения составляет на дату оценки 96 220 руб./кв.м, максимальное значение – 139 437 руб./кв.м, среднее значение – 107 319 руб. Основная часть предложений укладывается в ценовой диапазон от 100 000 до 115 000 рублей за кв.м.

Диапазон цен за 1 кв.м. жилых 2-х комнатных квартир в мкр. Октябрьский г. Люберцы Московской области составляет 113 000– 172 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 137 000 руб.

Диапазон цен за 1 кв.м. жилых 3-4-х комнатных квартир в мкр. Красная Горка г. Люберцы Московской области составляет 70 000– 105 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 84 000 руб.

Диапазон цен за 1 кв.м. жилых 2- комнатных квартир в мкр. Силикат г. Котельники Люберецкого района Московской области составляет 90 000– 117 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 102 000 руб.

Диапазон цен за 1 кв.м. жилых 2-х комнатных квартир в районе Обручевский ЮЗАО составляет 190 000– 400 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. согласно данной выборке составляет 300 000 руб.

Диапазон цен за 1 кв.м. жилых 3-х комнатных квартир в районе Арбат ЦАО составляет 300 000– 1 000 000 рублей. Средняя стоимость 1 кв.м. согласно данной выборке составляет 650 000 руб.



## Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

### 4.1. Юридическое описание прав<sup>5</sup>

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов:

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (квартира) расположенном по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18 от 14.05.2019 № 99/2019/261324351;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 30.04.2019 г. №99/2019/259828082, расположенный по адресу: г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12.
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 30.04.2019 г. № 99/2019/259952434, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9.
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 06.09.2019 г. №99/2019/282388230, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118.
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 31.10.2019 г. №99/2019/292388117, расположенном по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 г. № 99/2019/292388605 (квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 г. № 99/2019/292388258 (квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский пр-т, д. 24/2, кв. 288).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 г. № 99/2019/292388391 (квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 № 99/2019/292387460 (квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019 № 99/2019/292387712 (квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12).

<sup>5</sup> Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

## 4.2. Описание оцениваемого объекта и его местоположения.

### 4.2.1. Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251

Объект оценки – жилая квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251



**Рисунок №4 Расположение оцениваемого объекта - г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3**

Относится к району Обручевский Юго-Западного округа (ЮЗАО) г. Москвы

На территории Обручевского района находятся две станции метрополитена «Новые Черёмушки» и «Калужская» Калужско-Рижской линии.

Обручевский район имеет общую границу с районами — районом Тропарёво-Никулино (Западный округ (ЗАО)), районом Проспект Вернадского (Западный округ (ЗАО)), Ломоносовским районом, районом Черёмушки, районом Коньково и районом Тёплый Стан.

Основными магистралями района являются Ленинский проспект, улицы Профсоюзная и Обручева. Также среди важных улиц можно отметить Старокалужское шоссе и улицы Академика Челомея, Миклухо-Маклая, Академика Пилюгина, Академика Опарина, Воронцовские Пруды, Новаторов, Гарибальди, Академика Волгина, Намёткина, Саморы Машела, Островитянова, Архитектора Власова.

Квартиры в Обручевском районе пользуются спросом, поскольку здесь хорошо развита инфраструктура: достаточно школ, поликлиник, детских садов, продуктовых и бытовых магазинов, торговых центров, предприятий общественного питания, спортивных центров, салонов красоты, отделений банков, парикмахерских, аптек. Кроме того, в районе расположены заведения высшего профессионального образования, например, университет дружбы народов, государственный геологоразведочный университет им. С. Орджоникидзе, государственный медицинский университет, государственный институт русского языка им. А. С. Пушкина.

При этом в районе также неплохая экологическая обстановка. Здесь расположен крупный Воронцовский парк, также недалеко находятся Тропаревский парк, Тропаревский заказник и заказник «Теплый стан».

**Оцениваемый объект** – жилая двухкомнатная квартира общей площадью 55,5 кв.м., расположенная на 22 этаже 22-этажного дома, по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251.

Данный жилой дом 2009 года постройки панельный и относится к категории жилых домов – массовое современное жилье.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – удовлетворительная Автобусная остановка располагается в 200 м от объекта оценки на Ленинском проспекте, станция метро Проспект Вернадского в 10 мин. транспортом. Экологическая обстановка в данном районе хорошая.

Осмотр оцениваемой квартиры проводился 8 ноября, материалы фото-фиксации представлены.

Фотографии внешнего вида дома представлены ниже:



Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 4



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**



**Фото № 9**

**Фото № 10**



**Фото № 11**

**Фото № 12**

Подробное описание оцениваемого объекта представлено в таблице ниже.

**Таблица № 35**

**Характеристика Объекта оценки**

Наименование объекта оценки	Жилая квартира
Дата Оценки	08.10.2019
Местонахождение	г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Ленинский проспект
Кадастровый номер	77:06:0003013:7354

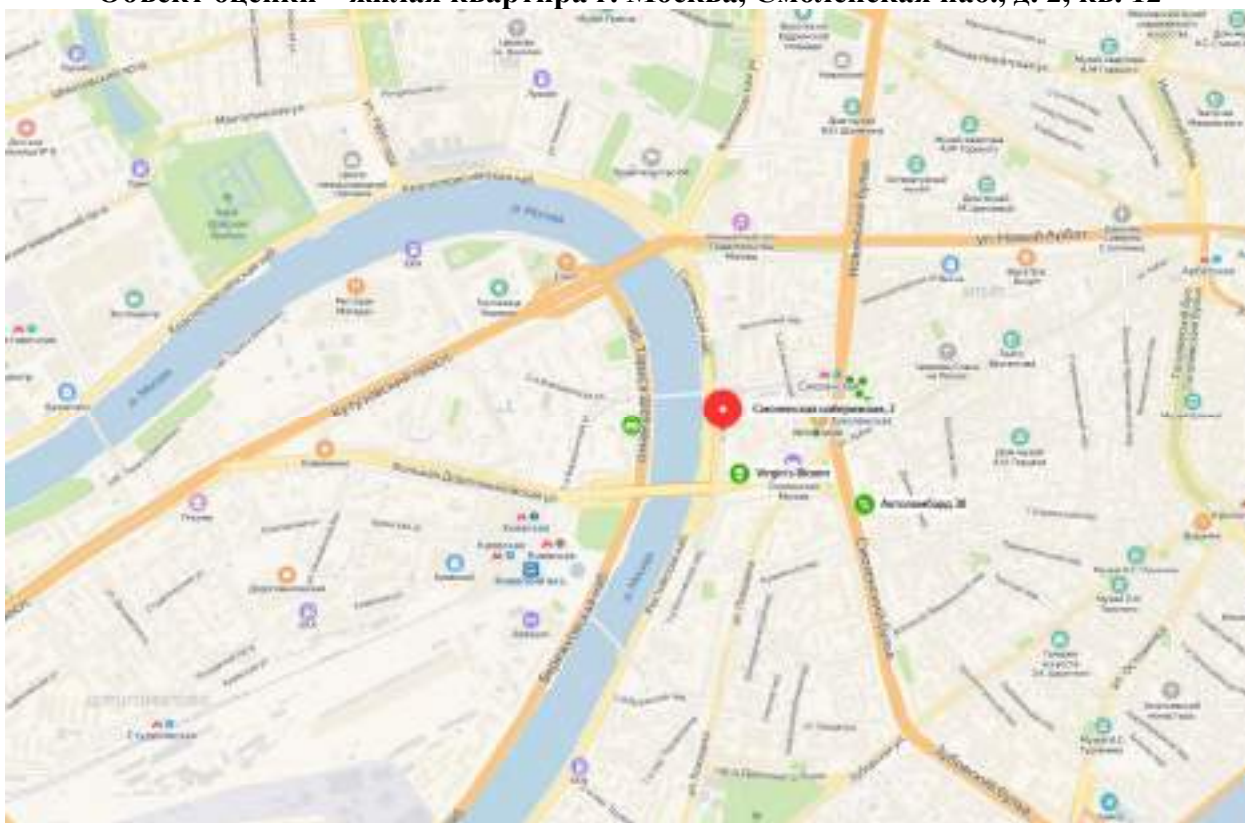


Площадь, кв.м.	55,5
Функциональное назначение объекта оценки	Жилое
Количество комнат	2
Этаж расположения	22/22
Год постройки дома	2009
Тип дома	22-этажный панельный дом 2009 года постройки, массовое современное жилье
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 31.10.2019 № 99/2019/292387460
Собственник	АО "ТРОЙКА -Д БАНК"
Реквизиты собственности	Собственность № 77:06:0003013:7354-77/012/2017-2 от 05.05.2017
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	5 100 000
Кадастровая стоимость, руб.	8 625 000,00
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением

*Источник: данные Заказчика*

#### 4.2.2. Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12

##### Объект оценки – жилая квартира г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12



**Рисунок №5** Расположение оцениваемого объекта - г. Москва, Смоленская наб., д. 2  
Оцениваемый объект расположен в ЦАО, район Арбат.

Арбат — это один из старейших районов столицы с более чем 500-летней историей, и множеством памятников архитектуры, истории и культуры. Назван по имени, расположенной здесь, улицы Арбат.

Особенность современного Арбата заключается в том, что на его территории не ведётся массовое жилищное строительство и невелика концентрация промышленных предприятий, а из строительных работ проводятся только реконструкционные.

Арбат является районом с неоднородной застройкой. В основном это особняки и другие постройки, возведённые ещё до революции в XVIII—XIX вв. Часть таких домов реконструирована. Как правило, их обустраивают под бизнес центры или под жильё элитного класса.

Арбат считается культурно-деловым центром столицы и неизменно входит в тройку самых востребованных районов Москвы. Однако приобрести здесь жильё могут немногие: средние цены на квартиры в новостройках и старом жилом фонде достигают 862 тыс. и 666 тыс. руб. за 1 кв. м соответственно, подсчитали опрошенные «РБК-Недвижимостью» риелторы. Это самый высокий показатель среди всех районов столицы.

Арбат традиционно пользуется популярностью, благодаря своему выгодному расположению в самом центре Москвы, развитой инфраструктуре и транспортной доступности. Здесь сосредоточены популярные театры, клубы, бары, рестораны, бизнес-центры — благодаря небольшой территории района до них можно быстро добраться пешком практически из любой точки Арбата. На его территории живут многие известные деятели культуры, науки, бизнеса. Все это делает Арбат одним из самых престижных московских районов.

Оцениваемый объект – жилая трехкомнатная квартира общей площадью 91,4 кв.м., расположенная на 2 этаже 11-этажного дома, по адресу: Смоленская наб., д. 2, кв. 12

Данный жилой дом 1940 года постройки кирпичный и относится к категории жилых домов – массовое жильё советского периода.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая в непосредственной близости от объекта оценки, станция метро Смоленская в 5-10 мин. пешком. Экологическая обстановка в данном районе неудовлетворительная.

Осмотр оцениваемой квартиры проводился 8 ноября, материалы фото-фиксации представлены.

Фотографии представлены ниже:



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**





Подробное описание оцениваемого объекта представлено в таблице ниже.

Таблица № 36

**Характеристика Объекта оценки**

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Жилая квартира</b>
<b>Дата Оценки</b>	<b>08.10.2019</b>
Местонахождение	Смоленская наб., д. 2, кв. 12
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Смоленская наб., Смоленская ул.
Кадастровый номер	77:01:0005001:2369
Площадь, кв.м.	91,4
Функциональное назначение объекта оценки	Жилое
Количество комнат	3
Этаж расположения	2/11
Год постройки дома	1940
Тип дома	11-этажный кирпичный дом 1940 года постройки, массовое жилье советского периода

Состояние внутренней отделки	Хорошее/бюджетная
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 31.10.2019 № 99/2019/292387712
Собственник	АО «ТРОЙКА-Д БАНК»
Реквизиты собственности	Собственность, № 77-77/006-77/006/230/2016-1942/2 от 03.08.2016
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	27 457 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	29564322.6
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением

*Источник: данные Заказчика*

#### 4.2.3. Квартира, расположенная по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18

**Оцениваемый объект – двухкомнатная квартира общей площадью 64,8 кв.м., расположенная на 3 этаже 14-этажного дома, по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18.**

**г. Щёлково** — город в городском округе Щелково Московской области России. Город областного подчинения.

**Население** — 124 831 чел. (2019). Площадь города — 52 км<sup>2</sup>.

Расположен в 15 км к северо-востоку от МКАД, на обоих берегах реки Клязьмы. Железнодорожные остановочные пункты в черте города (в порядке удаления от Москвы): станция Соколовская, платформа Воронок, станция Щёлково, платформа Гагаринская, станция Чкаловская, платформа Бахчиванджи на линии Мытищи — Фрязево Ярославского направления МЖД. На юго-восточной окраине города находится военный аэропорт Чкаловский.

##### **Промышленность**

ЗАО «Щёлковхлеб» — одно из крупнейших предприятий в Щёлкове с годовым объёмом производства в 2010 году более 1 млрд рублей, персонал предприятия составляет более 880 человек. Ежедневно производятся 90 тонн хлебобулочных и кондитерских изделий.

Завод по производству соков ЗАО «Мултон». Предприятие площадью более 11 гектар и производительностью около 700 млн литров в год, на котором трудится более 1000 человек. Выпускает соки под брендами Rich и «Добрый».

ОАО «Валента Фармацевтика» (ранее — «Щёлковский витаминный завод»). Предприятие заняло 4 место в 2010 году по объёму производства лекарственных средств среди предприятий фармацевтической промышленности России.

ГУП «Щёлковский завод вторичных драгоценных металлов» — предприятие по переработке лома и отходов драгоценных металлов: золота, серебра и других.

ОАО «ЭНА» — производство электронасосных агрегатов «ЭНА».

ЗАО «Щёлково Агротех» — предприятие по производству химических средств защиты растений.

Щёлковский металлургический завод — ОАО «Щёлмет».

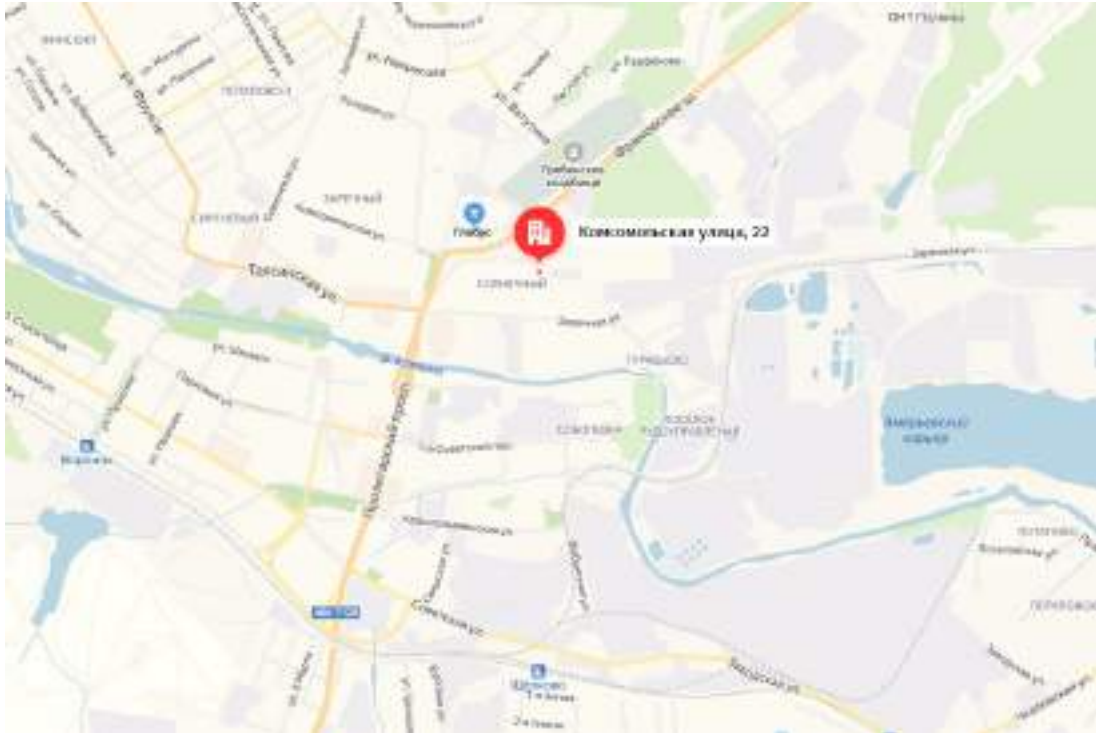
Также в Щёлкове расположены хлопчатобумажный комбинат, ткацкая фабрика «Славия», НИИ «Химмаш», Центральный телеграф.

##### **Транспорт**

Основные железнодорожные узлы города — платформа Воронок, станция Щёлково, платформа Гагаринская, станция Чкаловская, платформа Бахчиванджи, а также станция Соколовская.

До города из Москвы можно проехать по одноимённому Щёлковскому шоссе А103, с поворотом (на 13км) на Фряновское шоссе Р110.

Запланировано строительство дублера Щёлковского шоссе, которое разгрузит существующее направление. Дорога будет строиться параллельно действующему шоссе.



**Рисунок №6** Расположение оцениваемого объекта - квартира, расположенная по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18.

Объект оценки расположен в многоквартирном 14-ти этажном монолитно-кирпичном жилом доме 2007 года постройки расположенном в районе города с преимущественно жилой многоэтажной застройкой («спальный район»).

Объект оценки расположен на улице Комсомольская, внутри жилого района.

В ближайшем расположении находятся магазины, детский сад, банк, автозаправочные станции.

Блилежащие крупные автомагистрали – Пролетарский проспект, Фряновское шоссе (в пределах 1 км.).

В целом, расположение объекта можно охарактеризовать как «удовлетворительное».



Рисунок № 7 Фотография дома, в котором расположен оцениваемый объект

Осмотр объекта оценки по договорённости с Заказчиком не проводился. Фотографии квартиры Заказчиком не представлены. По информации Заказчика наличие проживающих в квартире не является обременением, так как права собственности закреплены за АО «ТРОЙКА-Д БАНК» и в ближайшее время жилая площадь будет освобождена.

Оценка объекта проводилась исходя из следующих допущений:

- Объектом оценки выступает 2-х комнатная квартира (допущение делается исходя из площади квартиры - 64,8 кв.м., как наиболее типичной площади для 2-х комнатных квартир в многоквартирных домах современной массовой застройки);
- Физическое состояние объекта (типа ремонта и состояния отделки) – тип ремонта: «бюджетный»; состояние отделки: «ремонт не требуется».
- Объектом оценки выступает объект недвижимости свободный от ограничений и обременений.

Описание оцениваемого объекта представлено в таблице ниже.

Таблица № 37

## Характеристика Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Квартира
Дата Оценки	08.10.2019г.
Местонахождение	Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18.
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Пролетарский проспект, Фряновское шоссе (в пределах 1 км.).
Кадастровый номер	50:14:0000000:39970
Площадь, кв.м.	64,8
Функциональное назначение объекта оценки	Жилое помещение
Количество комнат	2
Этаж расположения	3/14
Год постройки дома	2007
Тип дома	Монолитно-кирпичный многоквартирный дом. «Современное жилье массовой застройки».
Тип ремонта	Бюджетный
Состояние внутренней отделки	Ремонт не требуется

Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 14.05.2019 № 99/2019/261324351
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	2 603 400,00
Кадастровая стоимость, руб.	3 806 140,75
Правообладатель (правообладатели)	Когай Светлана Борисовна
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, № 50-50-14/086/2014-167 от 20.06.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	<p>1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: Московская область, г.Щелково, ул.Комсомольская, д.22, кв.18, кад.№ 50:14:0000000:39970, 2-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 64, 8 кв. м, этаж 3.</p> <p>Постановление судебного пристава-исполнителя Щелковского РОСП УФССП России по Московской области Спиридоновой Н.Г. к и/п 6883/18/50046-ИП от 14.02.2018</p> <p>2. Ипотека, весь объект</p>
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости и основание государственной регистрации	Акционерное общество "ТРОЙКА -Д БАНК", ИНН: 7744002959, договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 30.03.2016 (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.04.2016 на 60 месяцев).
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением

Источник: данные Заказчика

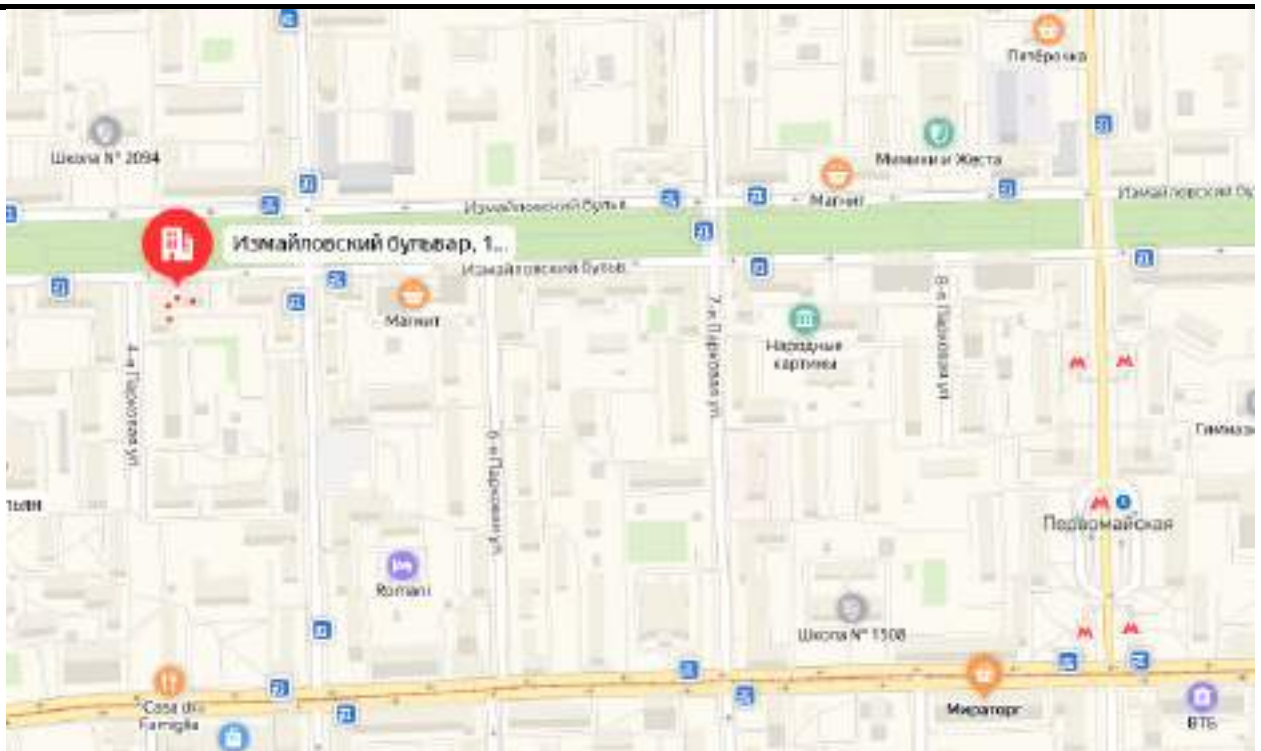
#### 4.2.4. Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12

Оцениваемый объект представляет собой трехкомнатную квартиру, расположенную в кирпичном доме массовой советской постройки.

На следующем рисунке представлено местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект:

**Рисунок № 8**





Таким образом, оцениваемый объект расположен в зоне жилой застройки.

**Измайлово<sup>6</sup>** — район в Восточном административном округе города Москвы к востоку от Московского железнодорожного кольца, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

На территории района много исторических и архитектурных памятников. В состав района входит, помимо жилой застройки, западная часть Измайловского лесопарка.

С запада район ограничен МК МЖД и граничит с районами Преображенское и Соколиная Гора. С юга граница с районом Перово проходит по шоссе Энтузиастов и границе застройки с его северной стороны. С востока по просеке Измайловского лесопарка граничит с территорией района Ивановское, по 9-й Парковой, Первомайской и 11-й Парковой улицам — с районом Восточное Измайлово. С севера по Сиреневому бульвару граничит с районом Северное Измайлово, а по небольшому участку Щёлковского шоссе — с районом Гольяново.

Жилая застройка занимает северо-восточную часть района. Больше половины территории занимает располагающийся в южной части Измайловский лесопарк. Часть лесопарка к западу от Главной аллеи называется Измайловским парком культуры и отдыха.

В настоящее время из промышленных предприятий в районе действует только ткацкое производство «Измайловская мануфактура». К транспортным предприятиям относится электродепо «Измайлово».

Измайлово считается одним из самых благополучных районов в составе Восточного административного округа (ВАО) Москвы. Одно из главных преимуществ — одноименный парк, который занимает половину территории района. Кроме того, здесь располагается довольно большой по площади Серебряно-Виноградный пруд, один из старейших в Москве. Благодаря такой географии экологическая ситуация в Измайлове намного лучше, чем в соседних Сокольниках и Ивановском.

Измайлово — компактный район, поэтому плотность застройки, в том числе инфраструктурными объектами, довольно высокая. Так, например, здесь насчитывается 15 общеобразовательных школ (включая языковые и физико-математические) и несколько вузов — Российский государственный университет физической культуры, спорта, молодежи и туризма, Институт гуманитарного образования, Московский институт медико-социальной реабилитологии,

<sup>6</sup> <https://izmaylovo.mos.ru/about-the-area/brief-characteristics-of-the-region/> и <https://realty.rbc.ru/news/5c765d5c9a79473bb7842b1c>

а также учебный корпус Российской правовой академии и лаборатории Московского государственного технического университета им. Н. Э. Баумана. Крупнейшие достопримечательности Измайлова — филиал Государственного исторического музея «Усадьба Измайлово» на Измайловском острове и Измайловский парк культуры и отдыха.

Кроме того, на территории района расположено множество спортивных объектов — стадионы и спорткомплексы МЭЛЗ, «Спартак», «Трудовые резервы», «Ракета», «Вымпел». Крупных торговых и развлекательных центров в Измайлове нет — риелторы объясняют это низким спросом, дефицитом свободных площадей и непрестижностью локации для инвесторов.

Измайлово отличает сложная транспортная ситуация: район удален от центра, на личном автотранспорте отсюда можно выехать через сильно загруженные шоссе Энтузиастов или Щелковское шоссе. На территории района находятся станции метро «Измайловская», «Партизанская», «Первомайская» Арбатско-Покровской линии, а также платформы МЦК «Измайлово» и «Соколиная Гора», однако все они расположены на значительном отдалении от жилой части района.

Таким образом, местоположение оцениваемых объектов является привлекательным для размещения жилой недвижимости с точки зрения расположения в жилом районе, наличия необходимой социально-культурной инфраструктуры, транспортной доступности.

Исходя из Задания на оценку, осмотр оцениваемого объекта не проводился. В связи с отсутствием возможности проведения осмотра, принимая во внимание время постройки жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект, оценщики в своем анализе и расчетах исходят из допущения о том, что состояние внутренней отделки оцениваемого объекта характеризуется как удовлетворительное (не требуется проведение ремонта, бюджетный тип отделки).

Ниже представлена фотография, характеризующая состояние жилого здания.<sup>7</sup>

## Фотография № 1

7

[https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=stv%2Csta&ll=37.786303%2C55.796122&mode=search&panorama%5Bdirection%5D=218.535577%2C9.250281&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bid%5D=1299147307\\_672773640\\_23\\_1301836519&panorama%5Bpoint%5D=37.786539%2C55.796386&panorama%5Bspan%5D=100.957382%2C61.692580&sll=37.622504%2C55.753215&sspn=1.211243%2C0.428289&text=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D1%80-%D0%BD%20%D0%98%D0%B7%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%2C%20%D0%B1-%D1%80%20%D0%98%D0%B7%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%2C%20%D0%B4%2010&z=19](https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=stv%2Csta&ll=37.786303%2C55.796122&mode=search&panorama%5Bdirection%5D=218.535577%2C9.250281&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bid%5D=1299147307_672773640_23_1301836519&panorama%5Bpoint%5D=37.786539%2C55.796386&panorama%5Bspan%5D=100.957382%2C61.692580&sll=37.622504%2C55.753215&sspn=1.211243%2C0.428289&text=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D1%80-%D0%BD%20%D0%98%D0%B7%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%2C%20%D0%B1-%D1%80%20%D0%98%D0%B7%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%2C%20%D0%B4%2010&z=19)



Описание оцениваемого объекта составлено на основании информации предоставленной Заказчиком и с использованием информации размещенной в открытых источниках:

Таблица № 38

#### Общая характеристика оцениваемого объекта

Наименование характеристики	Значение
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	Жилое (квартира)
Адрес объекта оценки	105043 Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д 10, кв 12
Округ, район	ВАО, р-н Измайлово
Зарегистрированные права	Собственность
Правообладатель на дату оценки	Акционерное общество "ТРОЙКА-Д БАНК", ИНН: 7744002959
Номер и дата государственной регистрации права	№ 77:03:0005007:1089-77/012/2018-4 от 24.07.2018
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Окружение	Жилое
Транспортная доступность	Высокая: ближайшая станция м. Первомайская (11 пешком), остановка общественного транспорта 2 минуты пешком от дома
Инвентарный номер	6491563
Кадастровый номер	77:03:0005007:1089
Кадастровая стоимость, руб.	11 085 625,34
Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	6 349 800,00
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1952
Состояние	Удовлетворительное (бюджетный уровень отделки)
Общая площадь, кв.м.	84,3
Тип помещения	Встроенное
Количество комнат	3
Санузел	Один
Балкон	Нет
Этаж	1 из 5
Материал фундамента	Нет данных
Материал стен	Кирпич



Материал перекрытий	Нет данных
Материал кровли	Нет данных
Водопровод	+
Канализация	+
Отопление	+
Электроосвещение, электроснабжение	+
Примечание	Есть проживающие

Источник: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 30.04.2019 г.

№99/2019/259828082, <https://www.007dom.ru/street/izmaylovskiy-b-r/133884/>, информация Заказчика

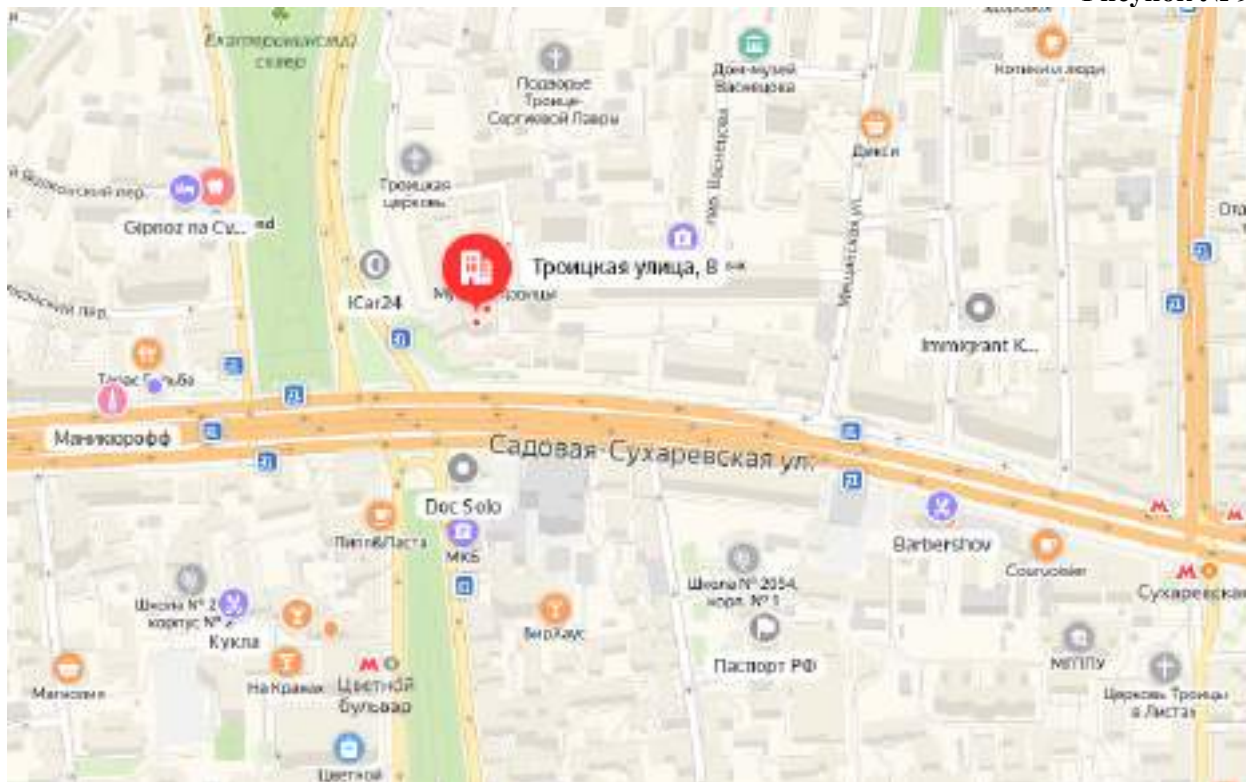
Таким образом, оцениваемый объект представляет собой квартиру, расположенную в кирпичном доме массовой советской постройки на первом этаже, без балкона, в удовлетворительном состоянии (проведение ремонта не требуется, бюджетный уровень отделки). По информации Заказчика наличие проживающих в квартире не является обременением, так как права собственности закреплены за АО «ТРОЙКА-Д БАНК» и в ближайшее время жилая площадь будет освобождена.

#### 4.2.5. Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9

Оцениваемый объект представляет собой четырехкомнатную квартиру, расположенную в монолитном доме современной постройки (жилье повышенной комфортности).

На следующем рисунке представлено местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект:

Рисунок № 9



Таким образом, оцениваемый объект расположен в зоне жилой и административной застройки.

**Мещанский район**<sup>8</sup> — район в северной части Центрального административного округа Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный

8

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D1%89%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D1%89%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) и <https://realty.rbc.ru/news/5aeb0c439a79478898ca772c>

---

---

округ Мещанский. Население района в январе 2019 г. составило 61 213 человек.

Мещанский район находится в северной части Центрального административного округа (ЦАО) Москвы. Несмотря на удачное месторасположение, риелторы называют его не самым престижным в границах центра — сказывается близость крупных магистралей, железных дорог, отсутствие новых жилых проектов.

Покупателей жилья здесь не устраивают узкие старомосковские улочки и отсутствие полноценных дворов. В результате район испытывает явный недостаток парковочных мест — во многих жилых комплексах просто нет стоянок для автомобилей. Исключение составляют современные элитные проекты, жители которых могут пользоваться подземными паркингами.

При этом в районе сосредоточено множество достопримечательностей, исторических и архитектурных памятников. А главным его достоинством по праву считаются многочисленные бульвары, сады и парки. Именно поэтому цены на недвижимость здесь так же высоки, как и в других районах ЦАО.

Мещанский район — один из лидеров ЦАО по уровню развития инфраструктуры. На его территории расположено 11 школ, среди которых много специализированных, с углубленным изучением иностранных языков, четыре музыкальные, одна художественная, несколько крупных вузов, в том числе МАРХИ и театральное училище им. Щепкина. Здесь расположены многие ведущие медицинские учреждения Москвы — НИИ скорой помощи им. Склифосовского, МОНИКИ, государственные и частные поликлиники.

В Мещанском районе сосредоточено множество знаковых для Москвы объектов культуры, среди которых Центральный академический театр Российской армии (Театр Советской Армии), Центральный музей Вооруженных Сил, Дом-музей Виктора Васнецова, Дом-музей Михаила Щепкина, Сретенский и Богородице-Рождественский монастыри. Кроме того, это один из самых зеленых районов в ЦАО — парки и бульвары занимают 20% его территории. Помимо Рождественского, Сретенского и Цветного бульваров, здесь находятся Екатерининский и Фестивальный парки, Ботанический сад МГУ «Аптекарский огород».

В то же время Мещанский район сохраняет за собой статус активного делового центра — здесь размещено множество банков, торговых и офисных центров, а также многофункциональных комплексов, например «Легенда Цветного», который расположен на пересечении Цветного и Рождественского бульваров.

Один из самых знаковых инфраструктурных объектов Москвы — многофункциональный комплекс «Олимпийский» — также находится на территории Мещанского района. Сейчас это не только крупная спортивная площадка, но и деловой и развлекательный центр.

На территории Мещанского района действуют семь станций метро: «Лубянка», «Кузнецкий мост», «Трубная», «Проспект Мира» (Кольцевой и Калужско-Рижской линий), «Рижская», «Сухаревская», а также проходят крупные дорожные магистрали — Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо, проспект Мира, Олимпийский проспект. Кроме того, на территории района находится Рижский железнодорожный вокзал, правда, он считается самым малоактивным в Москве.

Из-за дефицита свободных земельных участков Мещанский район — один из наименее застраиваемых в ЦАО.

В Мещанском районе, в отличие от большинства своих соседей по ЦАО, чрезвычайно большое разнообразие жилого фонда. Здесь есть все — от жилых доходных домов XIX века, которые располагаются в основном к центру от Садового кольца до фасадной застройки сталинских домов (например, на проспекте Мира), от современных строений начала XX века в районе улицы Гиляровского до современных комплексов на Бульварном кольце. Значительную часть территории района занимают панельные и кирпичные дома 1960–1990-х годов и новостройки.

Таким образом, местоположение оцениваемого объекта является привлекательным для размещения жилой недвижимости с точки зрения расположения в жилом районе ЦАО г. Москвы, транспортной доступности, наличия необходимой социально-культурной инфраструктуры.

Исходя из Задания на оценку осмотр оцениваемого объекта не проводился. В связи с отсутствием возможности проведения осмотра, принимая во внимание время постройки жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект, а также класс жилой недвижимости, к которому был отнесен оцениваемый объект – жилье повышенной комфортности, оценщики в своем анализе

и расчетах исходят из допущения о том, что состояние внутренней отделки оцениваемого объекта характеризуется как отличное, соответствующее типу отделки – комфортный тип отделки.

Ниже представлены фотографии, характеризующие состояние жилого здания:

**Фотография № 2**



Фотография № 3



Описание оцениваемого объекта составлено на основании информации предоставленной Заказчиком и с использованием информации размещенной в открытых источниках:

Таблица № 39

#### Характеристика оцениваемого объекта

Наименование характеристики	Значение
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	Жилое (квартира)
Адрес объекта оценки	129090 Москва, р-н Мещанский, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9
Округ, район	ЦАО, Мещанский р-н
Зарегистрированные права	Собственность
Правообладатель на дату оценки	Акционерное общество "ТРОЙКА-Д БАНК", ИНН: 7744002959
Номер и дата государственной регистрации права	№ 77:01:0003044:3479-77/012/2018-4 от 30.07.2018
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Окружение	Жилые и административные здания
Транспортная доступность	Высокая: ближайшая станция метро Цветной бульвар (6 минут пешком), остановка общественного транспорта 2 минуты пешком от дома
Инвентарный номер	6491528
Кадастровый номер	77:01:0003044:3479
Кадастровая стоимость, руб.	46 242 872,89
Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	48 730 200,00
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2005
Состояние	Отличное (комфортный тип отделки)
Общая площадь, кв.м.	136,6
Тип помещения	Встроенное
Количество комнат	4



Санузел	2
Балкон	Есть
Этаж	4 из 8
Материал фундамента	Нет данных
Материал стен	Монолит
Материал перекрытий	Нет данных
Материал кровли	Нет данных
Водопровод	+
Канализация	+
Отопление	+
Электроосвещение, электроснабжение	+
Примечание	Есть проживающие

Источник: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 30.04.2019 г. №99/2019/259952434, <https://www.007dom.ru/street/troickaya-ul/83985/>, информация Заказчика

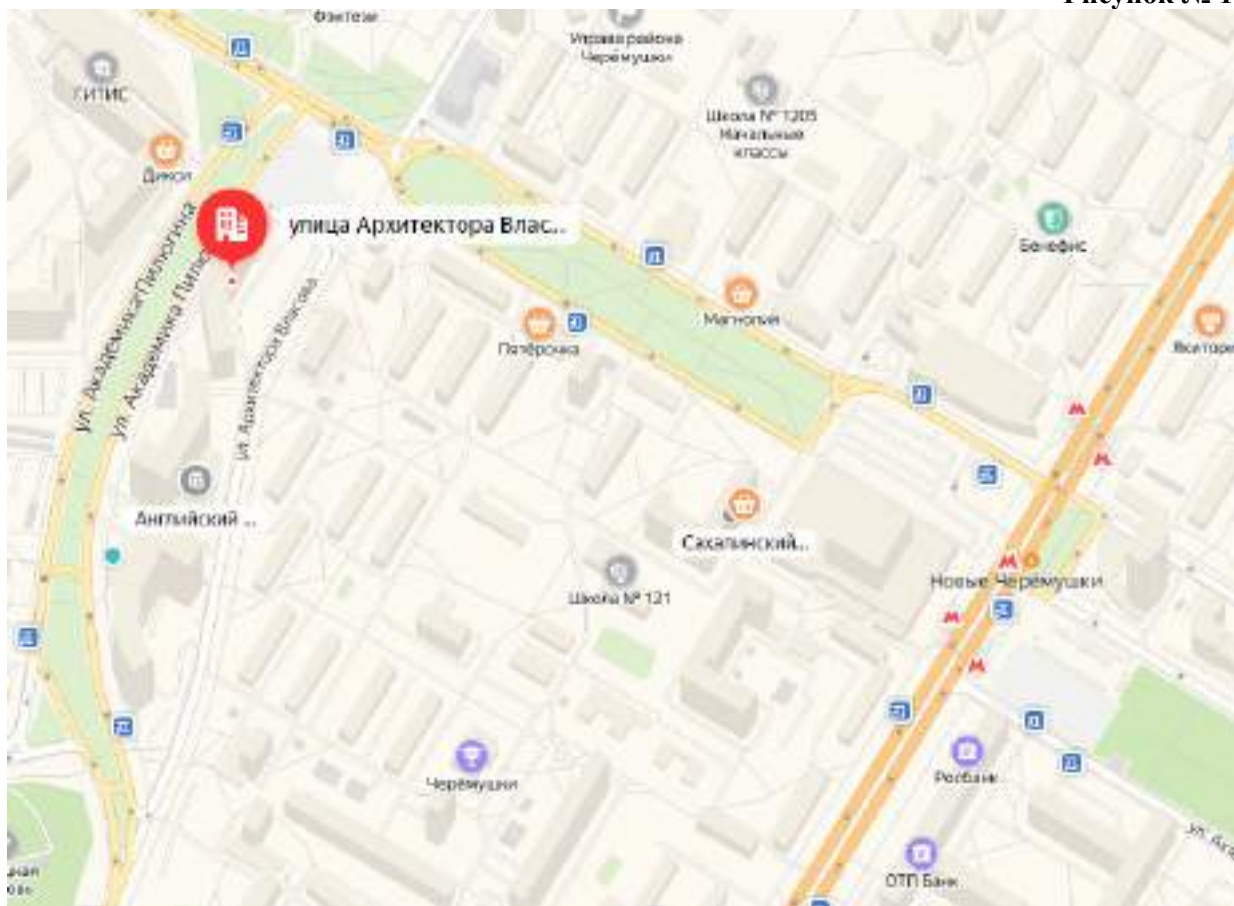
Таким образом, оцениваемый объект представляет собой четырехкомнатную квартиру, расположенную на четвертом этаже в монолитном доме современной постройки, состояние объекта характеризуется как отличное (комфортный тип отделки). По информации Заказчика наличие проживающих в квартире не является обременением, так как права собственности закреплены за АО «ТРОЙКА-Д БАНК» и в ближайшее время жилая площадь будет освобождена.

#### 4.2.6. Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118

Оцениваемый объект представляет собой четырехкомнатную квартиру, расположенную в монолитно-кирпичном доме современной постройки (жилье повышенной комфортности).

На следующем рисунке представлено местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект:

Рисунок № 10



Таким образом, оцениваемый объект расположен в зоне жилой застройки.

---

**Обручевский**<sup>9</sup> район города Москвы образован в 1991 году. Обручевский район входит в состав Юго-Западного административного округа.

Обручевский район по-своему красив и уникален, среди его особенностей можно выделить Воронцовский парк, который является историческим, культурным центром и любимым местом отдыха не только обручевцев, но и жителей других районов Юго-Западного административного округа. Кроме того, Обручевский вместе с Ломоносовским, Гагаринским районами и районом Теплый Стан, входит в группу районов, расположенных вдоль Ленинского проспекта - основной магистрали южного направления, соединяющей город с аэропортом “Внуково”, в том числе - с правительственным комплексом “Внуково-2”, откуда в Россию прибывает большинство официальных зарубежных делегаций. Таким образом, эта группа районов становится своего рода “визитной карточкой” не только столицы, но и всей страны.

Общая площадь территории района составляет 604,6 га, но на жилую застройку приходится всего 42% общей площади, значительную часть территории занимает промышленная зона и 2 крупных лесопарковых массива.

На территории Обручевского района по данным Мосгоркомстата по состоянию на 01.01.2019 г. проживает – 86 793 человека.

Жилой фонд Обручевского района составляют 157 жилых домов.

В районе 10 объектов здравоохранения. Жителей обслуживают 2 взрослые и 1 детская поликлиники. На территории района располагается Роддом № 4, Противотуберкулезный диспансер № 15, Детский психоневрологический санаторий № 66, Российская детская клиническая больница, Научный центр акушерства, гинекологии и перинатологии РАМН им. Кулакова В.И. и подстанция «Скорой помощи» №7.

В Обручевском районе действует 26 учреждений образования: 6 средних общеобразовательных учреждений, 3 школы-интерната, Центр дистанционного обучения, школа №1181 при Республиканской детской клинической больнице, 4 ВУЗа (Российский Университет Дружбы народов, Российской государственной геологоразведочный университет имени Серго Орджоникидзе, Государственный институт русского языка им. А.С. Пушкина, Российский национальный исследовательский медицинский университет имени Н.И. Пирогова); 12 дошкольных образовательных учреждений. В детских садах созданы оздоровительные комплексы, работают различные секции и кружки.

В районе развивается спортивная база. В настоящее время к услугам жителей представлены 13 дворовых спортивных площадок; 7 школьных спортивных площадок; межшкольный стадион в ГБОУ ЦО №1311 "Тхия" с теплой раздевалкой; дворец спорта «Мегасфера» с футбольным и теннисным клубами; бассейн «Гармония».

В Обручевском районе расположены 5 учреждений культуры: ГБУК города Москвы клуб «Надежда», ГБУК "Кинотеатральный центр «Эльдар», ИИЦ библиотека-филиал № 11, 22, библиотека-филиал информационный интеллект-центра, библиотека интеллект центра «Обручевский», а также досуговые учреждения: муниципальный МБУ ЦДС "Обручевский", МБУ ЦДС "Лабиринт".

Таким образом, местоположение оцениваемого объекта является привлекательным для размещения жилой недвижимости с точки зрения расположения в жилом районе, транспортной доступности, наличия необходимой социально-культурной инфраструктуры.

Исходя из Задания на оценку осмотр оцениваемого объекта не проводился. В связи с отсутствием возможности проведения осмотра, принимая во внимание время постройки жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект, а также класс жилой недвижимости, к которому был отнесен оцениваемый объект – жилье повышенной комфортности, оценщики в своем анализе и расчетах исходят из допущения о том, что состояние внутренней отделки оцениваемого объекта характеризуется как отличное, соответствующее типу отделки – комфортный тип отделки.

---

9

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B1%D1%80%D1%83%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B1%D1%80%D1%83%D1%87%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) и <http://www.obruchevskiy.org/okrug/territory/>

Ниже представлена фотография, характеризующие состояние жилого здания:

Фотография № 4



Описание оцениваемого объекта составлено на основании информации предоставленной Заказчиком и с использованием информации размещенной в открытых источниках:

Таблица № 40

#### Характеристика оцениваемого объекта

Наименование характеристики	Значение
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	Жилое (квартира)
Адрес объекта оценки	17393 Москва, р-н Обручевский, ул Архитектора Власова, д. 18, кв. 118
Округ, район	ЮЗАО, Обручевский р-н
Зарегистрированные права	Собственность
Правообладатель на дату оценки	Акционерное общество "ТРОЙКА-Д БАНК", ИНН: 7744002959
Номер и дата государственной регистрации права	№ 77:06:0003011:2145-77/006/2018-13 от 02.07.2018
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Окружение	Жилые здания
Транспортная доступность	Высокая: ближайшая станция метро Новые Черемушки (11 минут пешком), остановка общественного транспорта 3 минуты пешком от дома
Инвентарный номер	6491564
Кадастровый номер	77:06:0003011:2145
Кадастровая стоимость, руб.	31 739 717,62
Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	28 269 978,30

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2003
Состояние	Отличное (комфортный тип отделки)
Общая площадь, кв.м.	169
Тип помещения	Встроенное
Количество комнат	4
Санузел	2
Балкон	Есть
Этаж	6 из 9-13 (дом переменной этажности)
Материал фундамента	Нет данных
Материал стен	Кирпично-монолитные
Материал перекрытий	Нет данных
Материал кровли	Нет данных
Водопровод	+
Канализация	+
Отопление	+
Электроосвещение, электроснабжение	+
Примечание	Есть проживающие

Источник: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (помещение) от 06.09.2019 г. №99/2019/282388230, <https://www.007dom.ru/street/arhitektora-vlasova-ul/34757/>, информация Заказчика

Таким образом, оцениваемый объект представляет собой четырехкомнатную квартиру, расположенную на шестом этаже в монолитно-кирпичном доме современной постройки, состояние объекта характеризуется как отличное (комфортный тип отделки). По информации Заказчика наличие проживающих в квартире не является обременением, так как права собственности закреплены за АО «ТРОЙКА-Д БАНК» и в ближайшее время жилая площадь будет освобождена.

#### 4.2.7. Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв.

Объект оценки представляет собой квартиру площадью 62,2 кв.м, расположенную на 10 этаже 10-ти этажного многоквартирного жилого дома, по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38.

**г. Королёв** (основан 26 декабря 1938 года; до 8 июля 1996 года — Калининград) — город в Московской области России, наукоград (с 12 апреля 2001 года). Население — 224 533 человека (2019). Самый большой по населению наукоград. Королёв часто неофициально называют космической столицей России.

Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

В мае 2014 года в состав города был включён упразднённый город Юбилейный (причиной объединения был назван дефицит площадей для развития города Королёва). Губернатор Московской области ранее не исключил того, что к объединённому округу будут присоединены территории прилегающих муниципальных образований.

Город расположен к северо-востоку от Москвы, в 23 км от центра и в 6—7 км от МКАД по Ярославскому шоссе.

Ярославское шоссе является западной границей Королёва (исключая Залинейный район). С юга к городу примыкает Национальный парк «Лосиный Остров», а с севера и востока — дачные посёлки. В городе протекает река Клязьма, а также много мелких рек (в части Лосиногостинского района). Лесные массивы в черте города занимают территорию 3800 га. Также в черте города находится часть урочища «Яузский водоболотный комплекс».

Площадь, занимаемая городом, равна 55,44 км<sup>2</sup>. Площадь городского округа — 55,47 км<sup>2</sup>. При этом площадь территории собственно города в его традиционных границах ранее составляла 38,82 км<sup>2</sup>. Границы города и городского округа совпадают.

Городской округ Королёва граничит с городскими округами Ивантеевка (на северо-востоке), Щёлково (на востоке), Балашиха (на юге), Мытищи (на западе) и Пушкинским городским округом



(на севере).

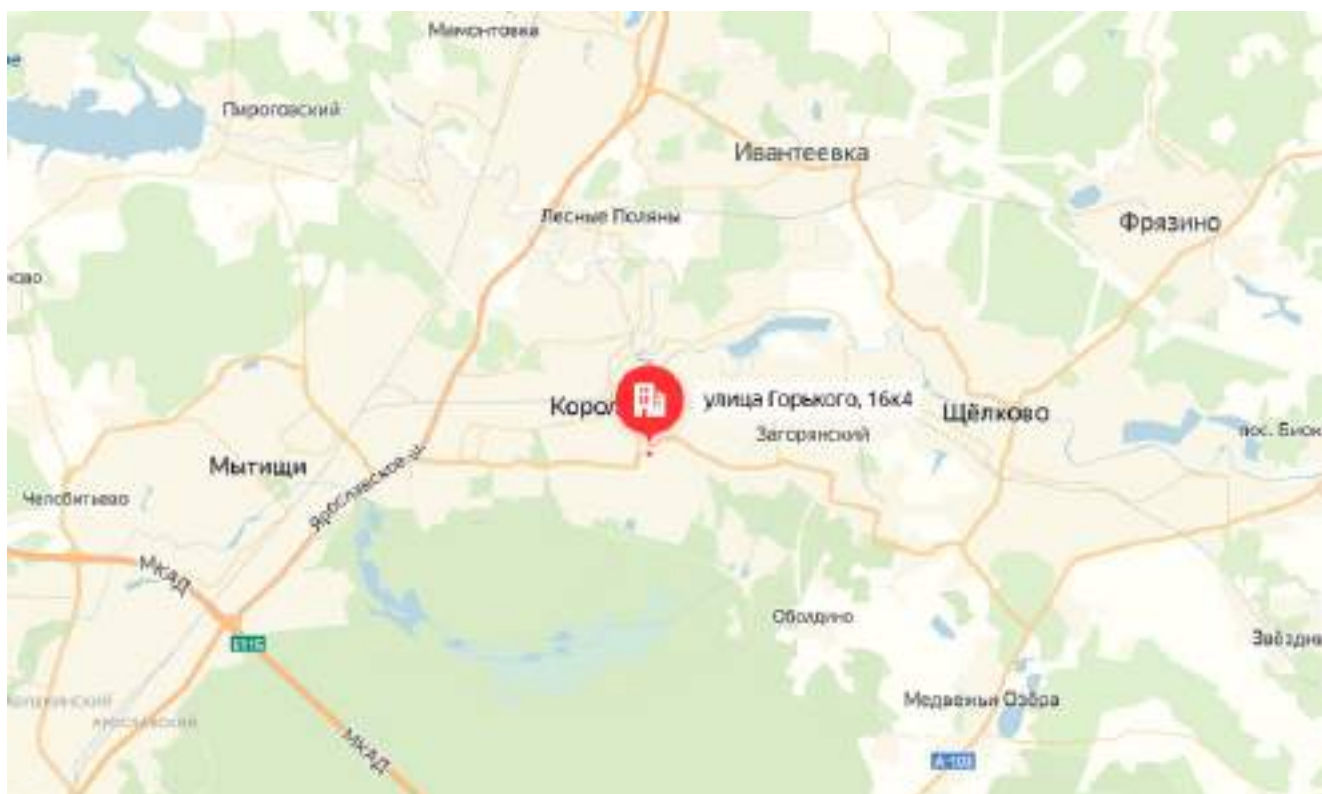
Основой социально-экономического развития города Королёва является градообразующий научно-производственный комплекс.

Королёв — один из крупнейших научно-производственных центров Московской области, в довоенные годы был центром развития артиллерии, с 1950-х началось создание ряда НИИ, конструкторских бюро, заводов, ставших основой ракетно-космической отрасли страны, а также, в той или иной мере, градообразующими.

Автомобильным транспортом до города из Москвы можно проехать по Ярославскому шоссе.

Железная дорога связывает Королёв с Москвой (Ярославский вокзал), городами и посёлками Щёлковского и Ногинского районов, Мытищами, Ивантеевкой, Фрязино.

Местоположение объекта оценки на карте указано ниже:



**Рисунок №11. Расположение объекта оценки - квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38.**

Дом, в котором расположен оцениваемый объект, относится к жилым многоквартирным домам современной постройки.

Исходя из Задания на оценку осмотр оцениваемого объекта не проводился. В связи с отсутствием возможности проведения осмотра, состояние внутренней отделки оцениваемого объекта принято оценщиком как удовлетворительное, соответствующее типичному состоянию большинства представленных на рынке квартир со схожими характеристиками.

Информация о количестве комнат оцениваемой квартиры отсутствует. В соответствии с информацией сайта ДОМ.МИНЖКХ (<http://dom.mingkh.ru/>), жилой дом, в котором располагается рассматриваемая квартира, относится к серии домов П 30-3/12Г. Согласно открытым источникам сети интернет, в данной серии домов 3-х комнатные квартиры имеют площади 61-63 кв.м. В соответствии с данной информацией, оцениваемая квартира рассматривалась Оценщиком как 3-х комнатная.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая. Экологическая обстановка в

данном районе хорошая.

Таким образом, местоположение объекта оценки является привлекательным по расположению жилой недвижимости с точки зрения транспортной доступности, инфраструктуры и экологической обстановки.

Ниже представлены фотографии, характеризующие состояние жилого здания и внутреннего состояния подъездов:

**Фото №1**



**Фото №2**



**Фото №3**



**Фото №4**



Описание объекта оценки представлено в таблице ниже.

Таблица № 41

## Краткая характеристика Объекта оценки

Наименование характеристики	Значение
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	Жилое (квартира)
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38
Зарегистрированные права	Собственность
Правообладатель на дату оценки	Акционерное общество "ТРОЙКА -Д БАНК", ИНН: 7744002959
Номер и дата государственной регистрации права	№ 50:45:0000000:24824-50/012/2017-6 от 16.11.2017
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Окружение	Жилые здания
Транспортная доступность	Хорошая: ул. Горького (100м), просп. Космонавтов (300м), 5 км до Ярославского шоссе, остановка общественного транспорта 3 минуты пешком от дома
Инвентарный номер	6491539
Кадастровый номер	50:45:0000000:24824
Кадастровая стоимость, руб.	4 462 460,63
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	3 824 640
Общая площадь квартиры, кв.м.	62,2
Количество комнат	Нет данных
Год ввода в эксплуатацию дома (завершения строительства)	1993
Тип конструкции дома	панельный
Этаж расположения/этажей в доме	10/10
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Водопровод	+
Канализация	+
Отопление	+
Электроосвещение, электроснабжение	+
Примечание	Есть проживающие

*Источник: информация Заказчика*

По информации Заказчика наличие проживающих в квартире не является обременением, так как права собственности закреплены за АО «ТРОЙКА-Д БАНК» и в ближайшее время жилая площадь будет освобождена.

#### 4.2.8. Квартира, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65

Котельники - это один из молодых городов, который расположен в Подмоскowie. Его отличительной особенностью является близость к Москве. Приблизительная численность населения составляет 35 тыс. человек. Среди покупателей, которых интересует удобное, надежное и современное жилье, новостройки в Котельниках пользуются особым спросом. Далее более детально поговорим о достоинствах и недостатках приобретения жилья от застройщиков в Котельниках.

##### Преимущества

К числу достоинств жилья в Котельниках можно отнести следующие особенности:

- одноименная станция метро;

- близкое расположение столицы;
- удобную транспортную развязку;
- разнообразие предложений новостроек;

Наличие автобусного прямого сообщения с Москвой - неоспоримый плюс, который важен для жильцов, имеющих работу в столице. До Котельников из столицы можно добираться без многочисленных пересадок. На территории города располагается несколько предприятий, которые способны удовлетворить потребности в рабочих местах.

Практически все новостройки располагаются на севере и в центре Котельников.

Помимо новых зданий, в городе есть и старинные постройки. Гордостью Котельников является церковь Казанской Божьей Матери (возведена в конце 1670-х годов), а также Белая Дача (построена в конце 18 века).

Торгово-развлекательная структура города развивается довольно стремительно. Помимо крупного торгового центра, в городе располагаются кинотеатры, спортивный комплекс, стадион, а также театр-студия. С объектами образовательной сферы дело обстоит немного хуже. В Котельниках всего три школы, две из которых расположены в центре.

#### **Недостатки**

Кроме положительных характеристик, жилье в Котельниках обладает такими недостатками:

- город располагается по соседству с промышленной зоной;
- имеет плохо развитую социальную инфраструктуру;
- отсутствуют железнодорожные станции; - часто случаются пробки.



**Рисунок №12 Расположение оцениваемого объекта - Московская область, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А**

**Оцениваемый объект** – жилая двухкомнатная квартира общей площадью 74 кв.м., расположенная на 10 этаже 14-этажного дома, по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65.

Данный жилой дом 2004 года постройки монолитно-кирпичный и относится к категории жилых домов – массовое современное жилье.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – удовлетворительная Автобусная



остановка располагается в 400 м от объекта оценки, станция метро Котельники в 10-15 мин. транспортом. Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Осмотр оцениваемой квартиры не проводился, материалы фото-фиксации отсутствуют. По данным Заказчика, Оценщик исходит из допущения, что внутреннее состояние отделки квартиры – удовлетворительное.

Фотографии внешнего вида дома представлены ниже:



**Фото № 1**



**Фото № 2**



Фото № 3



Фото № 4

Подробное описание оцениваемого объекта представлено в таблице ниже.

Таблица № 42

### Характеристика Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Жилая квартира
Дата Оценки	08.10.2019
Местонахождение	Московская область, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Новогорьевское и Дзержинское шоссе, МКАД
Кадастровый номер	50:22:0050203:5824
Площадь, кв.м.	74
Функциональное назначение объекта оценки	Жилое
Количество комнат	2
Этаж расположения	10/14
Год постройки дома	2004
Тип дома	14-этажный монолитно-кирпичный дом 2004 года постройки, массовое современное жилье
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2019/292388391 от 31.10.2019 г.
Собственник	АО "ТРОЙКА -Д БАНК"
Реквизиты собственности	Собственность, № 50:22:0050203:5824-50/022/2018-3 от 06.08.2018
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	5 100 000
Кадастровая стоимость, руб.	7 710 883,24

Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением

Источник: данные Заказчика

#### 4.2.9. Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288

**Люберцы** — город (с 1925 года) в России, административный центр Люберецкого района Московской области; единственный населённый пункт городского поселения Люберцы. Железнодорожный узел в 19 км к юго-востоку от Казанского вокзала. Люберцы являются пятым по численности населения городом в Московской области и первым по плотности.

##### Преимущества

К числу достоинств жилья в Люберцах можно отнести следующие особенности:

- максимальная близость к Москве (МКАД)
- Люберцы занимают лидирующие позиции среди городов Подмосковья по уровню транспортной доступности. На границе города находятся две станции метро «Жулебино» и «Лермонтовский проспект»
- Состояние социальной инфраструктуры города выгодно отличает его от других населенных пунктов ближнего Подмосковья

##### Недостатки

Кроме положительных характеристик, жилье в Люберцах обладает такими недостатками:

- Слабым местом Люберец является его экология. Традиционно юго-восток считается зоной промышленных предприятий, из-за чего страдает прежде всего экология района. На территории города работает мусоросжигательный завод, Люберецкая станция аэрации и еще порядка 30 предприятий

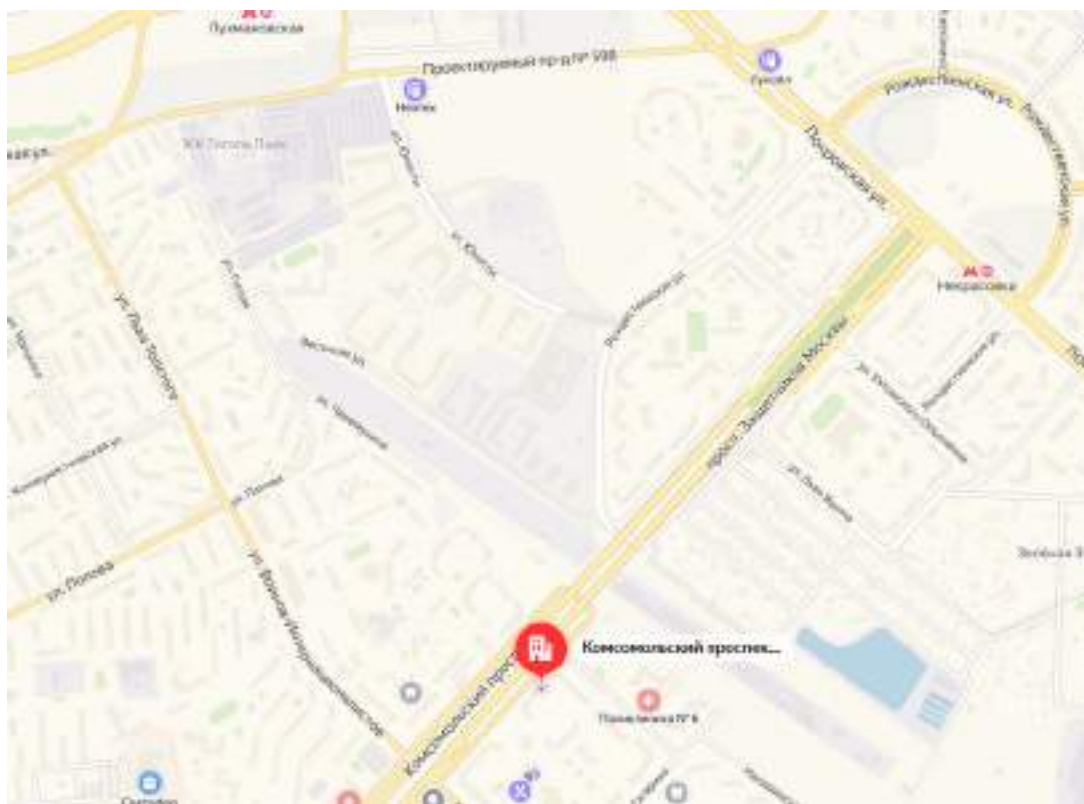


Рисунок №13 Расположение оцениваемого объекта - Московская область, г. Люберцы, Комсомольский пр-т, д. 24/2

Оцениваемый объект – жилая четырехкомнатная квартира общей площадью 106,7 кв.м.,



расположенная на 19 этаже 23-этажного дома, по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288.

Данный жилой дом 2009 года постройки панельный и относится к категории жилых домов – массовое современное жилье.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая Автобусная остановка располагается в непосредственной близости от объекта оценки, станция метро Некрасовка в 10-15 мин. пешком. Экологическая обстановка в данном районе неудовлетворительная.

Осмотр оцениваемой квартиры не проводился, материалы фото-фиксации отсутствуют. По данным Заказчика, Оценщик исходит из допущения, что внутреннее состояние отделки квартиры – удовлетворительное.

Фотографии внешнего вида дома представлены ниже:



**Фото № 1**



**Фото № 2**





Фото № 3

Фото № 4

Подробное описание оцениваемого объекта представлено в таблице ниже.

Таблица № 43

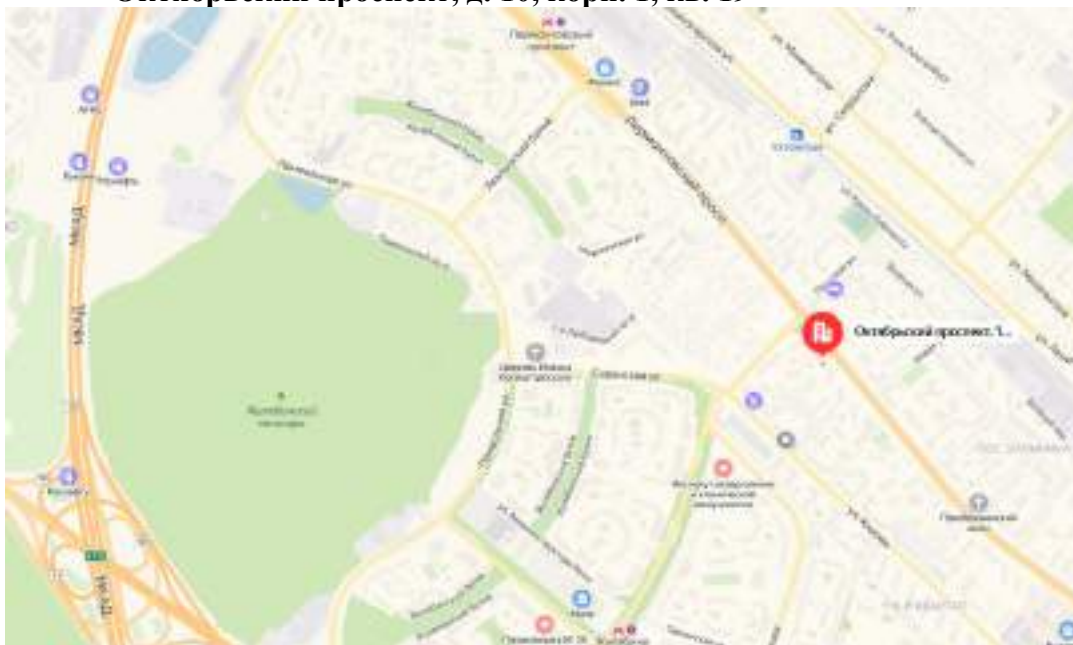
### Характеристика Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Жилая квартира
Дата Оценки	08.10.2019
Местонахождение	Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Октябрьский проспект, Новорязанское шоссе, МКАД
Кадастровый номер	50:22:0010109:20130
Площадь, кв.м.	106,7
Функциональное назначение объекта оценки	Жилое
Количество комнат	4
Этаж расположения	19/23
Год постройки дома	2009
Тип дома	23-этажный панельный дом 2009 года постройки, массовое современное жилье
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2019/292388258 от 31.10.2019 г.
Собственник	АО «ТРОЙКА-Д БАНК»
Реквизиты собственности	Собственность, № 50:22:0010109:20130-50/022/2018-4 от 20.12.2018 г.

Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	5 359 608
Кадастровая стоимость, руб.	8 352 349,03
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением

*Источник: данные Заказчика*

#### 4.2.10. Квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19



**Рисунок № 14** Расположение оцениваемого объекта - Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1

**Оцениваемый объект** – жилая двухкомнатная квартира общей площадью 63 кв.м., расположенная на 6 этаже 14-этажного дома, по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19.

Данный жилой дом 2004 года постройки кирпичный и относится к категории жилых домов – массовое современное жилье.

Транспортная доступность оцениваемого объекта – хорошая Автобусная остановка располагается в непосредственной близости от объекта оценки, станция метро Жулебино в 10 мин. пешком. Экологическая обстановка в данном районе неудовлетворительная.

Осмотр оцениваемой квартиры не проводился, материалы фото-фиксации отсутствуют. По данным Заказчика, Оценщик исходит из допущения, что внутреннее состояние отделки квартиры – удовлетворительное.

Фотографии внешнего вида дома представлены ниже:





**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

Подробное описание оцениваемого объекта представлено в таблице ниже.

## Характеристика Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Жилая квартира
Дата Оценки	08.10.2019
Местонахождение	Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Новорязанское шоссе, МКАД
Кадастровый номер	50:22:0010204:3593
Площадь, кв.м.	63
Функциональное назначение объекта оценки	Жилое
Количество комнат	2
Этаж расположения	6/14
Год постройки дома	2004
Тип дома	14-этажный кирпичный дом 2004 года постройки, массовое современное жилье
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2019/292388605 от 31.10.2019 г.
Собственник	АО «ТРОЙКА-Д БАНК»
Реквизиты собственности	Собственность, № 50:22:0010204:3593-50/022/2018-4 от 07.12.2018 г.
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	4 590 000
Кадастровая стоимость, руб.	6 162 643,62
Существующие ограничения (обременения) прав	<p>Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации - 50:22:0010204:3593-50/050/2019-6 от 06.03.2019 г.</p> <p>Основание Выписка из федеральной службы судебных приставов от 13.02.2019 (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2019 №258725416/5021, 186938/17/50021-ИП) - № 50:22:0010204:3593-50/050/2019-7 от 04.06.2019 г.</p> <p>Основание Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 30.05.2019 №274168943/5021; Исполнительное производство № 186938/17/50021 от 18.01.2018</p> <p>На основании ст. 46 ч. 1 п. 4 от 30.05.2019 г. исполнительное производство окончено</p> <p>Оценка произведена из допущения, что данное ограничение будет снято* (см. рисунок ниже)</p>
Текущее использование	В соответствии с функциональным назначением

Источник: данные Заказчика

\*

Должник (физ. лицо: ФИО, дата и место рождения; юр. лицо: наименование, дата возбуждения; юр. адрес)	Исполнительное производство (номер, дата возбуждения)	Реквизиты исполнительного документа (вид, дата принятия органом, номер, наименование органа, выдавшего исполнительный документ)	Дата, причина окончания или прекращения ИП (статья, часть, пункт основания)	Сервис	Предмет исполнения, сумма непогашенной задолженности	Отдел судебных приставов (наименование, адрес)	Судебный пристав-исполнитель
ШАУЛОВ САМСОН МИРГАНИ ОГЛЫ 23.01.1971 , , , , Г. ХАЧМАС, * * * *	186938/17/50021-ИП от 18.01.2018	Исполнительный лист от 31.10.2017 № 012450484 ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД	30.05.2019 ст. 46 ч. 1 п. 4		Задолженность по кредитным платежам (кроме ипотеки)	Люберецкий РОСП 140000, Московская область, г.Люберцы, ул.Кирова, д.55	ЕРШОВА К. Е. +7(495)503-35-49 +7(495)503-55-60

Источник: данные судебных приставов <https://fssprus.ru/iss/ip>



### 4.3. Анализ наиболее эффективного использования

*Наиболее эффективное использование* определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

В соответствии с ФСО 7 : « .....Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его *фактическому* использованию или предполагать *иное использование*, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. **Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.** При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для квартир наиболее эффективным использованием является использование в качестве жилого помещения, поскольку это физически возможно и законодательно допустимо. В силу того, что данный тип недвижимости не является доходным, понятие финансовой состоятельности и максимальной эффективности к объекту неприменимо.

## **ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.**

В соответствии с ФСО 1 (п. III):

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

*Доходный подход.*

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

*Затратный подход.*

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### **5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.**

#### **5.1.1 Затратный подход.**

*В соответствие со ФСО №7 п.22 «*

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### **5.1.2 Сравнительный подход**

*В соответствие со ФСО №7 п.22 «*

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки



недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### **5.1.3 Доходный подход**

*В соответствие со ФСО №7 п.22 «*

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о

---

---

соотношения доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости

## **5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.**

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

При определении рыночной стоимости жилой квартиры был использован сравнительный подход.

Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. Объект оценки представляет жилую квартиру, данные отдельно взятые помещения занимают незначительную часть от общей площади многоквартирного дома, также невозможно определить величину земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект. В связи с этим было принято решение об отказе в применении затратного подхода.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Объект оценки – жилые квартиры не относятся к доходоприносящей недвижимости. Данная недвижимость приобретается для собственных целей – проживания, а не как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

При определении рыночной стоимости был использован сравнительный подход, так как можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (метод корректировок).

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж (метод корректировок), так как оценщик располагает достаточной информацией, как об оцениваемом объекте, так и о предлагаемых на продажу аналогах для реализации данного метода. Данный метод позволяет устранить выявленные различия по основным ценообразующим факторам и расчетным путем определить удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки.

---

---

## ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### ***6.1. Определение рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Квартира, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251.***

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка квартиры проводилась на основании сложившихся цен на жилую недвижимость в г. Москва. Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке.

В качестве объектов-аналогов были подобраны жилые квартиры в панельных и монолитных домах современной постройки, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата оценки (октябрь 2019 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (2-комнатные квартиры).
- Тип дома (массовое современное жилье).
- Местоположение (г. Москва ул. Новаторов).
- Внутреннее состояние отделки (любое с учетом корректировок).
- Этаж расположения (любой, с учетом корректировки).

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

Отчет № 113/2019  
Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 45

**Краткая характеристика объектов-аналогов**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местонахождение	Квартира, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 10к2	Москва, улица Новаторов, 6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 4К5	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 4
Тип дома	панельный	монолит	панельный	монолит	монолит	монолит
Год постройки	2009	2008	2005	2008	2013	2009
Этаж	22/22 эт.	9/24 эт.	14/17	18/24 эт	17/24	17/24 эт
Площадь квартиры, кв.м.	55,5	58	61	58	54	57,8
Площадь кухни, кв.м.	10	10,5	11,9 кв.м.	10	9	11
Наличие лоджии	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Описание		Дом монолитно-кирпичный, один взрослый собственник, более 3-х лет в собственности, встроенная кухня, комнаты изолированные, консьерж, не угловая, окна - во двор, дмф.	дом серии КП-46С, заселен в 2011 году. Просторная гостиная с полуэркером, огромный холл с гардеробной, кухня с застекленной лоджией	Монолитный дом в хорошем состоянии. Чистый отремонтированный подъезд, работает консьерж. Квартира с муниципальной отделкой	Монолитно-кирпичном доме 2013 года. Квартира с хорошим ремонтом, в отличном состоянии. Комнаты изолированные, раздельный санузел, две застекленные лоджии (из кухни и из комнаты),	Двухкомнатная квартира в хорошем состоянии. Удобная планировка, с большим раздельным санузлом. Монолитный дом 2009 года, с тремя лифтами, подъезд в отличном состоянии,
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
тип отделки	без отделки	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Цена предложения, руб.		16 900 000	14 650 000	14 950 000	15 500 000	14 900 000
<b>Стоимость 1 кв.м квартиры, руб.</b>		<b>291 379</b>	<b>240 164</b>	<b>257 759</b>	<b>287 037</b>	<b>257 785</b>
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/162805008/">https://www.cian.ru/sale/flat/162805008/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/207410616/">https://www.cian.ru/sale/flat/207410616/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya-2-komnatnaya-kvartira-pl-oschadyu-58-kvm-moskva-m-prospekt-verna-dskogo-moskva-ulica-novatorov-6-682423761-2/">https://move.ru/objects/prodaetsya-2-komnatnaya-kvartira-pl-oschadyu-58-kvm-moskva-m-prospekt-verna-dskogo-moskva-ulica-novatorov-6-682423761-2/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/213766533/">https://www.cian.ru/sale/flat/213766533/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/211107125/">https://www.cian.ru/sale/flat/211107125/</a>

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Контактная информация		тел. +7 905 715-76-73	тел. +7 916 092-63-77	Тарас тел +7 (965) 125-96-83	тел. +7 925 322-57-37 +7 985 907-68-37	тел +7 926 775-26-41 +7 963 779-18-00

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таблица № 46

## Сравнительная характеристика Объектов – аналогов

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Местонахождение	Квартира, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 10к2	Москва, улица Новаторов, 6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 4К5	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 4	Сопоставимое
Тип дома	панельный	монолит	панельный	монолит	монолит	монолит	Корректировка на материал стен
Год постройки	2009	2008	2005	2008	2013	2009	Сопоставимое
Этаж	22/22 эт.	9/24 эт.	14/17	18/24 эт	17/24	17/24 эт	Корректировка этаж
Площадь кухни, кв.м.	10	10,5	11,9 кв.м.	10	9	11	Сопоставимое
Наличие лоджии	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Сопоставимое
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	Сопоставимое
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	Сопоставимое
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
тип отделки	без отделки	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	Корректировка на состояние

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо обоснования отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на состояние внутренней отделки;
- на этаж расположения.

#### Корректировка на «цену предложения»

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. Среднее значение скидки на торг для Москвы на активном рынке для массового современного жилья составляет 5 % (табл. 201, стр.270).

Таблица № 47

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 3. Массовое современное жилье				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Нижний Новгород	4%	3%	6%
2	Москва	5%	3%	7%
3	Новосибирск	4%	3%	6%
4	Саратов	5%	3%	6%
5	Липецк	5%	3%	6%
6	Ижевск	4%	3%	5%
7	Петрозаводск	5%	4%	6%
8	Владивосток	4%	3%	5%
9	Архангельск	4%	2%	5%

#### Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен в г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3. Объекты аналоги расположены также на улице Новаторов в непосредственной близости от объекта оценки. Корректировка на местоположение не проводилась.

#### Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 55,5 кв.м., выбранных объектов-аналогов 54-61 кв.м. Согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. для массового современного жилья выявлен диапазон площадей и корректирующие коэффициенты (стр. 196, табл. 116).

Таблица № 48

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

В соответствии с данными справочника площадь оцениваемого объекта, также, как и аналогов относятся к диапазону 50-65 кв. м. Корректировка на площадь не проводится.

**Корректировка на этаж расположения**

Оцениваемая квартира расположена на 22-м этаже 22-этажного многоквартирного дома. Все выбранные аналоги располагаются на средних этажах. Необходимо ввести корректировку на этаж расположения.

Корректировка на этаж расположения принята согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр. 206 табл. 126) матрицы коэффициентов для г. Москва.

Таблица № 49

**Корректировка на этаж расположения**

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Таким образом, корректировка на этаж расположения для объектов-аналогов будет понижающей и составит 0,91.

**Корректировка на материал стен.**

Объект оценки расположен в панельном доме, объекты аналоги 1,3,4,5 в монолитных домах. необходимо ввести корректировку на материал стен.

Корректировка на материал стен принята согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр. 178 табл. 86) матрицы коэффициентов для г. Москва.

Таблица № 50

Москва		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,98	1,21
	кирпичные	1,02	1,00	1,23
	панельные/блочные	0,83	0,81	1,00

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов 1, 3, 4, 5 будет понижающей и составит 0,83.

**Корректировка на тип внутренней отделки**

Состояние оцениваемого объекта без отделки, Объекты-аналоги имеют бюджетную отделку.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. представлена корректировка на состояние внутренней отделки квартиры. (стр. 223, табл. 147).

Таблица № 51

**Корректировка на состояние**

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Таким образом, корректировка для аналогов будет понижающей и составит -4 376 рублей. Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже.

Отчет № 113/2019

Оценки рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»

Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 52

**Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры**

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
л. 3,	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 10к2	Москва, улица Новаторов, 6	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 4К5	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Новаторов, 4
	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	16 900 000	14 650 000	14 950 000	15 500 000	14 900 000
	291 379	240 164	257 759	287 037	257 785
01	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	276 810	228 156	244 871	272 685	244 896
	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	1	1	1	1	1
	276 810	228 156	244 871	272 685	244 896
	9/24 эт.	14/17	18/24 эт	17/24	17/24 эт
06	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
	251 897	207 622	222 832	248 144	222 856
	2008	2005	2008	2013	2009
	1	1	1	1	1
	251 897	207 622	222 832	248 144	222 856
	монолит	панельный	монолит	монолит	монолит
78	0,83	1,00	0,83	0,83	0,83
	209 075	207 622	184 951	205 959	184 970
	2	2	2	2	2



Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		209 075	207 622	184 951	205 959	184 970
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на этаж, коэф-нт	Лейфер табл. 139, стр. 214	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		209 075	207 622	184 951	205 959	184 970
Состояние квартиры	без отделки	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный	бюджетный
Корректировка на отделку, руб.	Лейфер табл. 147, стр. 223	- 4 376	- 4 376	- 4 376	-4 376	- 4 376
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		204 699	203 246	180 575	201 583	180 594
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка на санузел, коэф-нт	Лейфер табл. 169, стр. 244	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		204 699	203 246	180 575	201 583	180 594
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м. для квартир с черновой отделкой, руб.		<b>194 139</b>				
Рыночная стоимость квартиры, руб.		<b>10 774 733</b>				

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251 общей площадью 55,5 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**10 775 000 рублей**

**(Десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей.**

## **6.2. *Определение рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12.***

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка квартиры проводилась на основании сложившихся цен на жилую недвижимость в г. Москва. Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке.

В качестве объектов-аналогов были подобраны жилые квартиры в панельных и монолитных домах современной постройки, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата оценки (октябрь 2019 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (любое с учетом корректировок).
- Тип дома (массовое современное жилье).
- Местоположение (г. Москва Смоленская наб.).
- Внутреннее состояние отделки (любое с учетом корректировок).
- Этаж расположения (любой, с учетом корректировки).

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

Отчет № 113/2019

Оценки рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»

Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 53

Краткая характеристика объектов-аналогов

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
д.	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 2А	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 5	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 5/13	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 5/13	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 5
	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
	1956	1955	1954	1954	1955
	2	9/12эт	5/12эт	9/12эт	7/14эт
	103	50	135	88	124
	13	9	13	13	20
	1 балкон	есть	есть	есть	есть
	совмещенный	совмещенный	раздельный	раздельный	раздельный
	3	2	4	3	4
	<p>В фасадном сталинском доме предлагается квартира с дорогим высококачественным ремонтом. Функциональная планировка: кухня, гостиная, столовая, спальня, 1 с/у, собственность более 3 лет.</p> <p>Квартира меблирована, кухня оборудована всей необходимой бытовой техникой, высокие потолки. Охраняемая придомовая территория, есть парковка.</p>	<p>Выполнен свежий современный качественный ремонт в светлых тонах из дорогих материалов.</p> <p>Встроенный итальянский кухонный гарнитур со всей бытовой техникой, в каждой комнате установлены кондиционеры, зонированные теплые полы.</p> <p>Хорошая планировка - 2 изолированные комнаты, отдельная кухня, из которой есть выход на лоджию, просторный санузел.</p>	<p>4 комнаты, выдающиеся видовые характеристики поражающие воображение своей необыкновенной красотой! Окна из большого 40 метрового зала с эркером выходят на набережную Москвы-реки с видом на Киевский вокзал, Белый дом, гостиницу Украина, Москва Сити и университет.</p>	<p>Продается квартира в красивом сталинском доме (все окна выходят во двор, парковка за шлагбаумом, ж/б перекрытия, развитая инфраструктура).</p>	<p>По планировке: кухня, 2 спальни, гостиная, кабинет, 2с/у.</p> <p>Уникальные панорамные виды на город ( Москва-река, Белый дом, МИД, гостиница Украина, Москва-сити ). Видеонаблюдение. Консьерж</p>

Отчет № 113/2019  
Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена предложения, руб.		46 350 000	25 900 000	61 500 000	44 000 000	64 000 000
<b>Стоимость 1 кв.м квартиры, руб.</b>		<b>450 000</b>	<b>518 000</b>	<b>455 556</b>	<b>500 000</b>	<b>516 129</b>
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215180260/">https://www.cian.ru/sale/flat/215180260/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/199257187/">https://www.cian.ru/sale/flat/199257187/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/221444729/">https://www.cian.ru/sale/flat/221444729/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/213951240/">https://www.cian.ru/sale/flat/213951240/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220461514/">https://www.cian.ru/sale/flat/220461514/</a>
Контактная информация		т. +7 929 560-96-88	т. +7 495 127-06-56	+7 926 144-41-53	тел +7 901 546-14-58	тел +7 929 556-71-66

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

**Таблица № 54**

**Сравнительная характеристика Объектов – аналогов**

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Местонахождение	г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 2А	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 5	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 5/13	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 5/13	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 5	<b>Сопоставимое</b>
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	<b>Сопоставимое</b>
Год постройки	1940	1956	1955	1954	1954	1955	<b>Сопоставимое</b>
Этаж	2	2	9/12эт	5/12эт	9/12эт	7/14эт	<b>Сопоставимое</b>
Площадь квартиры, кв.м.	91,4	103	50	135	88	124	<b>Корректировка</b>
Площадь кухни, кв.м.	перепланировка	13 кв.м.	9 кв.м.	н/д	10 кв.м.	13	<b>Сопоставимое</b>
Наличие лоджии	нет	1 балкон	есть	есть	есть	есть	<b>Корректировка</b>
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный	раздельный	раздельный	<b>Корректировка</b>
Количество комнат	3	3	2	4	3	4	<b>Корректировка</b>
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	<b>Сопоставимое</b>
тип отделки	бюджетный	современный	современный	под ремонт	бюджетный	бюджетный	<b>Корректировка на состояние</b>

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо обоснования отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на площадь
- на количество комнат
- на состояние внутренней отделки;
- на наличие балкона
- на тип санузла

#### Корректировка на «цену предложения»

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. Среднее значение скидки на торг для Москвы на активном рынке для массового современного жилья составляет 5 % (табл. 201, стр.270).

Таблица № 55

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 3. Массовое современное жилье				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Нижний Новгород	4%	3%	6%
2	Москва	5%	3%	7%
3	Новосибирск	4%	3%	6%
4	Саратов	5%	3%	6%
5	Липецк	5%	3%	6%
6	Ижевск	4%	3%	5%
7	Петрозаводск	5%	4%	6%
8	Владивосток	4%	3%	5%
9	Архангельск	4%	2%	5%

#### Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен в г. Москва, Смоленская наб., д. 2. Объекты аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки. Корректировка на местоположение не проводилась.

#### Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 91,4 кв.м., выбранных объектов-аналогов 50-135 кв.м. Согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. для массового современного жилья выявлен диапазон площадей и корректирующие коэффициенты (стр. 196, табл. 116).

Таблица № 56

#### Корректировка на масштаб

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Объект аналог №2 соответствует диапазону 50-65кв.м., корректировка составит 0,94, остальные аналоги относятся, как и объект оценки к диапазону более 80 м., корректировка составит 1.

#### Корректировка на кол-во комнат.

Объект оценки в своем составе имеет три комнаты, объекты аналоги 3, 2, 4 комнаты.

Корректировка на количество комнат принята согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр. 188 табл. 103) матрицы коэффициентов для г. Москва.

Таблица № 57

Москва		Аналог			
		1 комн	2 комн	3 комн	более 3 комн
Объект оценки	1 комн	1,00	1,06	1,15	–
	2 комн	0,94	1,00	1,08	–
	3 комн	0,87	0,93	1,00	–
	более 3 комн	–	–	–	1,00

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов 2- мя комнатами корректировка составит 0,93, 4-мя - 1.

#### Корректировка на тип санузла

Объект оценки имеет совмещенный санузел, аналоги как совмещенный, так и отдельный.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. представлена корректировка на тип санузла квартиры. (стр. 244, табл. 169).

Таблица № 58

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	1,01	0,98	1,04
Отношение удельной цены квартиры с отдельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	0,98	0,97	1,00

Корректировка для аналогов с отдельным санузлом будет повышающей и составит  $1/0,98=1,02$

#### Корректировка на наличие балкона

Объект оценки не имеет балкона или лоджии, все аналоги имеют балкон.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. представлена корректировка на тип санузла квартиры. (стр. 214, табл. 139).

Таблица № 59

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Корректировка составит 0,94.

#### Корректировка на тип внутренней отделки

Состояние оцениваемого объекта бюджетная отделка, Объекты-аналоги имеют бюджетную и современную отделку, требуют ремонта (без отделки).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. представлена корректировка на состояние внутренней отделки квартиры. (стр. 223, табл. 147).

Таблица № 60

#### Корректировка на состояние

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже.

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 61

**Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение	г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 2А	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 5	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 5/13	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 5/13	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, наб. Тараса Шевченко, 5
Рыночные условия	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Цена предложения, руб.		46 350 000	25 900 000	61 500 000	44 000 000	64 000 000
Стоимость 1 кв.м. квартиры, руб.		450 000	518 000	455 556	500 000	516 129
Скидка на торг, %	Лейфер табл. 201, стр. 270	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		427 500	492 100	432 778	475 000	490 323
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на имущественные права, коэф-нт		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		427 500	492 100	432 778	475 000	490 323
Этаж расположения	2	2	9/12эт	5/12эт	9/12эт	7/14эт
Корректировка на этаж, коэф-нт	Лейфер табл.119, стр. 203	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		427 500	492 100	432 778	475 000	490 323
площадь квартиры	91,4	103	50	135	88	124
корректировка на площадь, коэфф	Лейфер табл.116, стр. 196	1	0,94	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		427 500	462 574	432 778	475 000	490 323
Год постройки (новое/старое здание)	1940	1956	1955	1954	1954	1955
Корректировка на тип дома, коэф-нт	Лейфер табл. 140, стр. 216	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		427 500	462 574	432 778	475 000	490 323
Материал стен	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка на материал стен, коэф-нт	Лейфер табл. 81, стр. 176	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		427 500	462 574	432 778	475 000	490 323
Количество комнат	3	3	2	4	3	4
Корректировка на количество комнат, коэф-нт	Лейфер стр. 223, табл. 147	1	0,93	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		427 500	430 194	432 778	475 000	490 323
Наличие балкона/лоджии	нет	1 балкон	есть	есть	есть	есть
Корректировка на балкон, коэф-нт	Лейфер табл. 139, стр. 214	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		401 850	404 382	406 811	446 500	460 903
Санузел	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка на санузел, коэф-нт	Лейфер табл. 169, стр. 244	1	1	1,02	1,02	1,02
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		401 850	404 382	415 113	455 612	470 309
Состояние квартиры	бюджетный	современный	современный	под ремонт	бюджетный	бюджетный
Корректировка на отделку, руб.	Лейфер табл. 147, стр. 223	- 2 771	-2 771	4 376		
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		399 079	401 611	419 489	455 612	470 309
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		<b>419 239</b>				
Рыночная стоимость квартиры , руб.		<b>38 318 486</b>				

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

---

---

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12 общей площадью 91,4 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**38 318 000 рублей**

**(Тридцать восемь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей.**

**6.3. *Определение рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18.***

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка квартиры проводилась на основании сложившихся цен на жилую недвижимость в г. Щелково. Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке.

В качестве объектов-аналогов были подобраны 2-х комнатные квартиры в монолитно-кирпичных многоквартирных домах, расположенных в г. Щелково, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата оценки (октябрь 2019 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (2-х комнатные квартиры).
- Тип дома (монолитно-кирпичные многоквартирные дома, «массовое современное жильё»).
- Местоположение (г. Щелково).
- Внутреннее состояние отделки (любое с учетом корректировок).
- Этаж расположения (любой, с учетом корректировки).

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

Таблица № 62

## Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-schelkovo-1988233759">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-schelkovo-1988233759</a>	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-schelkovo-1600777622">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-schelkovo-1600777622</a>	<a href="https://shchyolkovo.cian.ru/sale/flor/218533882/">https://shchyolkovo.cian.ru/sale/flor/218533882/</a>	<a href="https://shchyolkovo.cian.ru/sale/flor/205848467/">https://shchyolkovo.cian.ru/sale/flor/205848467/</a>	<a href="https://shchyolkovo.cian.ru/sale/flor/215945722/">https://shchyolkovo.cian.ru/sale/flor/215945722/</a>
Контактная информация	тел. 8 926 240 40 20	тел. 8 925 719 20 52	тел. +7 925 772-50-12	тел. +7 965 216-27-95	тел. +7 905 500-64-70
Местоположение	Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 24	Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22	Московская область, Щелково, мкр. Солнечный, Заречная ул., 9	Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 24	Московская область, Щелково, мкр. Заречный, Сиреневая ул., 5а
Тип дома	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит	Кирпич-монолит
Этаж расположения	13/14	1/14	5/10	14/14	10/10
Количество комнат	2	2	2	2	2
Площадь кухни, кв.м.	13	12	12	12	10
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Описание	Вашему вниманию предлагается 2-комнатная квартира. Развитая инфраструктура, удобное место расположение. В квартире сделан качественный ремонт. Квартира просторная, окна на две стороны дома, большая комната с эркером, 2 застекленная лоджия, санузел раздельный. Показ по договоренности.	г. Щелково, 16 км. от Москвы. Квартира 2-х комнатная, общая площадь 66, жилая 33, кухня 12. Квартира с муниципальным ремонтом, заменены пластиковые стеклопакеты. В подъезде консьерж. Рядом новая школа, д/сад, кинотеатр, рынок, Макдональдс, набережная реки Клязьма. Остановка автобуса на Москву 5 минут пешком. Более пяти лет в собственности. Свободная продажа.	Просторная комфортная двухкомнатная квартира с площадью больше, чем приличная трехкомнатная в современном монолитно-кирпичном доме. Холл 15 кв.м. Гардеробная. Душевая кабина. Эксклюзивный ремонт. Кондиционер. Без перепланировок. Полная стоимость в договоре. Оперативный показ. Свободная продажа. Аргументированный торг после осмотра. 80524 Адрес: Московская обл, г Щелково, ул Заречная	Продается просторная квартира с шикарной планировкой. В квартире большой холл площадью 13 кв.м., две изолированные комнаты (распашонка), большая квадратная кухня изолированный СУ. Окна выходят во двор и на Фряновское шоссе, прекрасный панорамный вид. Дом находится в хорошем тихом и зеленом районе, рядом лес недалеко прекрасная набережная реки Клязьмы, два детских садика, строится новая школа, есть вся необходимая для комфортного проживания инфраструктура. Оперативный показ.	Свободная продажа. Документы более трех лет. На сделку готовы. Никто не живет и не прописан. Панорамный вид из окна. Рядом гипермаркет "Глобус", детсад, школа. поликлиника. Во дворе новая детская площадка. В пешей доступности имеется гараж в ГСК "Звезда", охрана, в отличном состоянии с отделкой, 25 м2. готовы обсудить продажу.
Тип ремонта	Современный	Бюджетный	Современный	Современный	Современный
Цена объекта, руб.	5 650 000	4 450 000	5 700 000	5 100 000	5 100 000
Площадь, кв.м.	76,0	66,0	75,0	70,0	65,0
<b>Стоимость кв.м., руб.</b>	<b>74 342</b>	<b>67 424</b>	<b>76 000</b>	<b>72 857</b>	<b>78 462</b>

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 63

**Сравнительная характеристика Объектов – аналогов**

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Местонахождение	Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188	Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 24	Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22	Московская область, Щелково, мкр. Солнечный, Заречная ул., 9	Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 24	Московская область, Щелково, мкр. Заречный, Сиреневая ул., 5а	Корректировка
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Сопоставимое
Год постройки	2007	2011	2007	2003	2011	2006	Сопоставимое
Этаж	3/14	13/14	1/14	5/10	14/14	10/10	Корректировка
Площадь квартиры, кв.м.	64,8	76,0	66,0	75,0	70,0	65,0	Корректировка
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных	13	12	12	12	10	Корректировка
Наличие балкона/лоджии	Нет данных	есть	есть	есть	есть	есть	Корректировка
Санузел	Нет данных	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	Корректировка
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Сопоставимое
Тип ремонта (отделки)	Бюджетный <sup>10</sup>	Современный	Бюджетный	Современный	Современный	Современный	Корректировка

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

<sup>10</sup> С учётом сделанного допущения  
212

Площадь кухни оцениваемого объекта не известна (информация не предоставлена заказчиком), с учетом того, что подобранные аналоги незначительно отличаются от оцениваемого объекта по общей площади, оценщики исходят из допущения, что площадь кухни оцениваемого объекта и площади кухни аналогов входят в сопоставимый диапазон площадей.

Наличие/отсутствие балкона/лоджии у оцениваемого объекта не известно (информация не предоставлена заказчиком), с учетом того, что подобранные аналоги имеют балконы или лоджии, оценщики исходят из допущения, что объект оценки имеет балкон или лоджию.

Тип санузла (раздельный/совмещенный) у оцениваемого объекта не известен (информация не предоставлена заказчиком).

С учетом того, что подобранные аналоги имеют отдельные санузлы, то оценщики исходят из допущения, что оцениваемый объект имеет отдельный санузел.

Таким образом, корректировки на площадь кухни, на наличие балкона/лоджии и на тип санузла проводиться не будут.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо обоснования отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь;
- на этаж расположения;
- на тип ремонта.

#### **Корректировка на «цену предложения»**

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. Среднее значение скидки на торг, усредненное по городам России на активном рынке для массового современного жилья составляет 4,5 % (табл. 197).

**Таблица № 64**

#### **Скидки на торг**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры»*

#### **Корректировка на местоположение**

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188.

Все подобранные аналоги располагаются по следующим адресам:

Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 24 (аналоги №№ 1,4);

Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22 (аналог № 2);

Московская область, Щелково, мкр. Солнечный, Заречная ул., 9 (аналог №4);

Московская область, Щелково, мкр. Заречный, Сиреневая ул., 5а (аналог № 5).

Ниже приведено местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов.

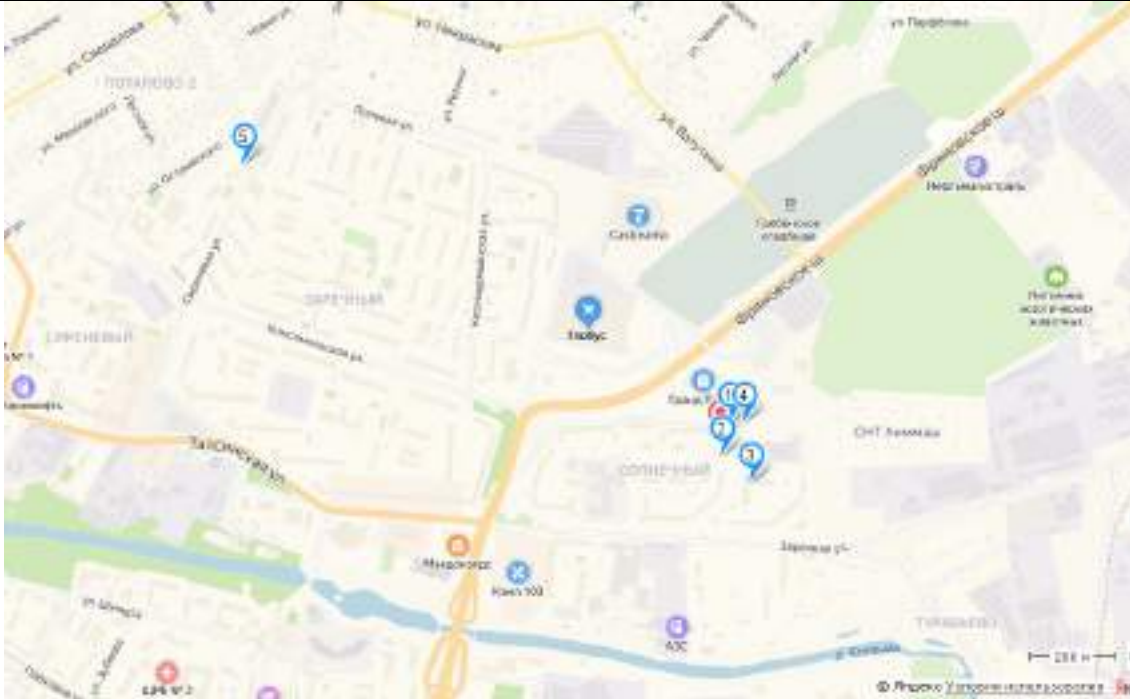


Рисунок № 15. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга.

Таким образом, местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов-аналогов является сопоставимым.

#### Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 64,8 кв.м., выбранных объектов-аналогов (соответственно нумерации): 76 кв.м.; 66 кв.м.; 75 кв.м.; 70 кв.м.; 65 кв.м.

Согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. для жилья старого фонда выявлен диапазон площадей и корректирующие коэффициенты (стр. 196, табл. 116).

Таблица № 65

#### Корректировка на масштаб

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры»

В соответствии с данными справочника площадь оцениваемого объекта относится к диапазону 50-65 кв. м.

Площади выбранных в качестве аналогов объектов, относятся к диапазонам:

Аналоги №№ 1-4: 65-90 кв.м.;

Аналог № 5: 50-65 кв. м.

Таким образом, корректирующим коэффициентом на площадь для аналогов №№ 1-4 будет 1,07, для аналога № 5 – 1,00.

**Корректировка на этаж расположения**

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже.

Выбранные объекты – аналоги №1, 3 расположены на средних этажах; объекты – аналоги №№ 4,5 на последнем этаже; объект-аналог № 2 – на первом этаже.

Данная корректировка основывается на информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр. 196, табл. 119).

Таблица № 66

**Корректировка на этаж расположения**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры»

Таким образом, корректирующими коэффициентами на этаж расположения для аналогов №№ 4,5 будет 1,04 (1/0,96), для аналога № 2 – 1,06 (1/0,94), для аналогов №№ 1,3 -1,00.

**Корректировка на тип ремонта**

С учётом сделанного допущения, тип ремонта оцениваемого объекта можно охарактеризовать как «бюджетный».

Согласно заявленным описаниям объектов-аналогов, делается допущение, что тип ремонта объектов-аналогов можно отнести к следующим категориям:

- аналоги №№ 1,3,5 – «современный»;
- аналог № 2,4 – «бюджетный» (в соответствии с классификацией типов ремонта, представленной в «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (табл. 150)).

Таблица № 67

**Тип ремонта (отделки)**

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, газобетонные блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательование стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательования увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.



Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А.

Таким образом, необходимо провести корректировку на тип ремонта для аналогов № 1,3,5.

Данная корректировка основывается на информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр. 235, табл. 154).

Таблица № 68

## Корректировка на тип ремонта (отделки)

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры»

Таким образом, абсолютной понижающей корректировкой для аналогов № 1,3,5 будет -2 771 руб./кв.м.

Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже.

Таблица № 69

## Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость кв.м., руб.		74 342	67 424	76 000	72 857	78 462
Корректировка на уторгование, %		-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		70 997	64 390	72 580	69 579	74 931
Площадь, кв.м.	64,8	76	66	75	70	65
Корректировка на площадь, кв.м.		1,07	1,07	1,07	1,07	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		75 966	68 897	77 661	74 449	74 931
Этаж расположения	3/14	13/14	1/14	5/10	14/14	10/10
Корректировка на этаж расположения, коэф-нт		1,00	1,06	1,00	1,04	1,04
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		75 966	73 295	77 661	77 551	78 053
Тип ремонта	Бюджетный	Современный	Бюджетный	Современный	Бюджетный	Современный
Корректировка на тип ремонта, руб. кв.м.		-2 771	0	-2 771	0	-2 771



Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		73 195	73 295	74 890	77 551	75 282
<b>Среднее значение стоимости, руб./кв.м.</b>	<b>74 843</b>					
Площадь, кв.м.	64,8					
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>4 849 804</b>					

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188, общей площадью 64,8 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**4 850 000 рублей**  
**(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

#### **6.4. Определение рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12**

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж (оценщики располагают достаточным объемом информации, как об оцениваемом объекте, так и об подобранных аналогах, что позволяет реализовать данный метод).

Оценка объекта проводилась на основании цен предложения на аналогичные объекты, расположенные в г. Москве, в районе Измайлово. Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов были подобраны трехкомнатные квартиры в кирпичных домах, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Тип объекта:	<i>Квартира</i>
Местоположение	<i>Г. Москва, р-н Измайлово</i>
Дата предложения	<i>Октябрь 2019 г.</i>
Площадь объекта	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

## Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Местоположение	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, ул. 1-я Прядильная, д. 9	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, Заводской пр., д. 3	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, Измайловский бульвар, д. 38	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, ул. 2-я Прядильная, д. 7а
Расстояние от метро	15 минут пешком от м. Измайловская	3 минут пешком от м. Измайловская	2 минуты пешком от м. Первомайская	10 минут пешком от м. Измайловская
Общая площадь, кв.м.	84,00	80,00	82,00	80,00
Количество комнат	3	3	3	3
Санузел	1	1	1	1
Площадь кухни, кв.м.	8,10	9,00	9,00	9,00
Этаж	5 из 5	3 из 5	5 из 5	1 из 5
Год постройки дома	1 956	1 960	1 955	1 957
Состояние	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Описание	<p>Продаётся отличная квартира в замечательном, в одном из зелёных районов города Москвы. Парк в шаговой доступности от дома. Развитая инфраструктура. Школы, детские сады, бассейн, Банк, аптеки и магазины всё в доступности. Дом Сталинка. Высокие потолки. Отличная и комфортная планировка (есть бесппроблемная перепланировка. Совмещена кухня с одной комнатой, на фото видно) окна расположены на две стороны. Новый и удобный лифт. Очень хорошие соседи. Ремонт в квартире делали для себя. Очень качественные материалы. Пол плитка и ламинат. Импортная качественная сантехника. В квартире был капитальный ремонт, вложений не требуется! Мебель в подарок. Очень разумные инвестиции купив эту квартиру. Живут платежеспособные. Арендаторы готовы остаться по взаимному согласию, если новому владельцу квартиры захочется</p>	<p>Шаговая доступность от м. Измайловская и Измайловского парка. Очень уютная 3-х комнатная квартира в кирпичном доме. Ж/Б перекрытия. Потолки 3.20. Два санузла. Изолированные комнаты. Состояние квартиры жилое. Подъезд мало заселён, всего 6 квартир. Тихий уютный двор.</p>	<p>Продается просторная трехкомнатная квартира, метро Первомайская, Измайловский бульвар 38. Кирпичный дом (сталинка) в 100 метрах от входа в метро, въезд во двор через шлагбаум, свободная парковка во дворе. Перед домом бульвар для прогулок. Во дворе дома школа-гимназия с углубленным изучением иностранных языков. Весь первый этаж занимают магазины, кафе, пекарни. Квартира расположена на 5 этаже. Общая площадь 82 кв.м. Высота потолков 3,1 метра. Комнаты все отдельные, площадь кухни 9 кв.м., просторный совмещенный санузел, балкон. Вид из окон во двор и на бульвар. В квартире остается вся мебель.</p>	<p>Высокий первый этаж, без балкона. Большая светлая и уютная трехкомнатная квартира в кирпичном доме. В экологически чистом районе Измайлово, вблизи Измайловского лесопарка, Сиреневого сада, Серебряно-Виноградного пруда. Косметический ремонт. Заменена электропроводка в квартире. Удобная планировка. Комнаты изолированные (21 -16-16) кв м. Просторный холл 9 кв м. Кухня 9 кв м. Потолки 3 м. Санузел отдельный. Металлическая дверь. Чистый подъезд. Хорошие соседи. Близость трёх станций метро: Измайловская, Первомайская, Щёлковская. Старый обжитой район с развитой инфраструктурой. Рядом: д/сады, школы, англ. гимназия, поликлиника, аптеки, магазины.</p>

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
**Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»**

	сдавать в найм. Один собственник. Все документы готовы к сделке. В квартире никто не прописан. Разумный торг. Свободная продажа.			
Цена предложения, руб.	16 250 000,00	15 800 000,00	14 800 000,00	14 500 000,00
Стоимость 1 кв.м., руб.	193 452	197 500	180 488	181 250
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/217837566/">https://www.cian.ru/sale/flat/217837566/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/13370293/">https://www.cian.ru/sale/flat/13370293/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218926369/">https://www.cian.ru/sale/flat/218926369/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/220145145/">https://www.cian.ru/sale/flat/220145145/</a>
Контакты	АН "HALLROOMS", тел. +7 909 649 93 99	Ольга Фомина, тел. +7 965 106 42 04	Иоанна Курочкина, тел. +7 967 183 18 78	Татьяна Долбикова, тел. +7 916 603 42 73

Сравнение объектов аналогов с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам приведено в следующей таблице:

Таблица № 71

**Сравнительная характеристика объектов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Местоположение	Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д 10, кв. 12	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, ул. Прядильная, д. 9	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, Заводской пр., д. 3	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, Измайловский бульвар, д. 38	г. Москва, ВАО, р-н Измайлово, ул. Прядильная, д. 7а	Сопоставимое
Удаленность от метро	11 минут пешком от м. Первомайская	15 минут пешком от м. Измайловская	3 минут пешком от м. Измайловская	2 минуты пешком от м. Первомайская	10 минут пешком от м. Измайловская	Сопоставимое
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	84,3	84,00	80,00	82,00	80,00	Сопоставимое
Этаж расположения	1 из 5	5 из 5	3 из 5	5 из 5	1 из 5	Корректировка на этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Сопоставимое
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)	Удовлетворительное (бюджетный тип отделки)	Сопоставимое
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Сопоставимое
Наличие балкона	Нет	Да	Да	Да	Нет	Корректировка на наличие балкона
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных	8,10	9,00	9,00	9,00	Сопоставимое (с учетом допущения – см. ниже)
Тип санузла	Нет данных	Нет данных	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Сопоставимое (с учетом допущения – см. ниже)

Объекты аналоги совпадают с оцениваемыми объектами по дате предложения, местоположению, функциональному назначению, типу объекта, площади (сопоставимый диапазон площадей), по удаленности от метро (до 15 минут пешком от станции), материалу стен, наличию коммуникаций и состоянию внутренней отделки. Площадь кухни оцениваемого объекта не известна (информация не предоставлена заказчиком), с учетом того, что подобранные аналоги незначительно отличаются от оцениваемого объекта по общей площади, классу жилья и году постройки, оценщики исходят из допущения, что площадь кухни оцениваемого объекта и площади кухни аналогов входят в сопоставимый диапазон площадей. Тип санузла оцениваемого объекта также не известен, с учетом незначительного влияния данного фактора на общую стоимость объекта недвижимости жилого назначения, оценщик не проводит корректировку на тип санузла.

Сопоставление характеристик аналогов с характеристиками оцениваемого объекта выявило следующие отличия, которые требуют введения корректировок:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на наличие балкона;
- на этаж расположения.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

*Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов*

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи на жилую недвижимость, Оценщиком были проанализированы и использованы данные информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», г. Нижний

Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для цен предложений квартир массовой советской постройки на активном рынке в г. Москва составляет 6% (стр. 269, таблица 200).

Таблица № 72

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 2. Массовое жилье советской постройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Нижний Новгород	6%	4%	7%
2	Москва	6%	4%	8%
3	Новосибирск	5%	4%	7%
4	Саратов	5%	4%	7%
5	Липецк	6%	4%	8%
6	Ижевск	5%	3%	7%
7	Петрозаводск	6%	5%	7%
8	Владивосток	5%	4%	7%
9	Архангельск	5%	3%	6%

Значение корректировки, выраженное в коэффициенте, составит для всех аналогов 0,94.

#### Корректировка на этаж

Объект оценки расположен на первом этаже. По данному фактору аналог №4 совпадает с оцениваемым объектом, прочие аналоги отличаются, что требует введения корректировки.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 126, стр. 206) поправка на этаж для жилых квартир в г. Москва представлена в таблице ниже.

Таблица № 73

#### Корректировка на этаж расположения

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Корректировка на этаж для аналогов определялась в соответствии с таблицей в зависимости от этажа расположения оцениваемого объекта. Корректировка для аналога №1 и №3 составит, таким образом, 0,97, для аналога №2 – 0,88, для аналога №4 - 1.

#### Корректировка на наличие балкона

В оцениваемой квартире нет балкона. По данному фактору аналог №4 совпадает с оцениваемым объектом, прочие аналоги отличаются, что требует введения корректировки.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 139, стр. 214) корректировка на отсутствие балкона составляет 0,94.

Таблица № 74

**Корректировка на наличие балкона**

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Таким образом, данная корректировка будет применена к аналогам №№1, 2 и 3.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 75

**Расчет рыночной стоимости**

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	193 452,00	197 500,00	180 488,00	181 250,00
Корректировка на уторгование, коэф-нт	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена, руб./кв.м.	181 844,88	185 650,00	169 658,72	170 375,00
Корректировка на наличие балкона, коэф-нт	0,94	0,94	0,94	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	170 934,19	174 511,00	159 479,20	170 375,00
Корректировка на этаж, коэф-нт	0,97	0,88	0,97	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	165 806,16	153 569,68	154 694,82	170 375,00
<b>Рыночная стоимость за 1 кв.м./руб.</b>	<b>161 111</b>			
Площадь, кв.м	84,30			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>13 581 657</b>			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д. 10, кв. 12, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**13 582 000 рублей**

**(Тринадцать миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей.**

### ***6.5. Определение рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9***

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж (оценщики располагают достаточным объемом информации как об оцениваемом объекте, так и об подобранных аналогах, что позволяет реализовать данный метод).

Оценка объекта проводилась на основании цен предложения на аналогичные объекты, расположенные в г. Москве, в районе Мещанский. Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов были подобраны четырехкомнатные квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Тип объекта:	<i>Квартира</i>
Местоположение	<i>Г. Москва, р-н Мещанский</i>
Дата предложения	<i>Октябрь 2019 г.</i>
Площадь объекта	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.



## Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Троицкая, д. 8	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Слесарный пер., д. 3	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Гиляровского, д. 50	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Гиляровского, д. 50
Расстояние от метро	6 минут пешком от м. Цветной бульвар	5 минут пешком от м. Проспект мира	7 минут пешком от м. Проспект мира	7 минут пешком от м. Проспект мира
Общая площадь, кв.м.	150,00	186,00	124,40	150,00
Количество комнат	4,00	4,00	4,00	4,00
Санузел	2	2	2	2
Площадь кухни, кв.м.	35,00	10,40	8,00	16,00
Этаж	3 из 8	12 из 16	4 из 14	2 из 10
Год постройки дома	2 005	2 005	2 003	2 003
Состояние	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Кирпичный	Кирпичный
Описание	Предлагаем вашему вниманию великолепную квартиру в историческом центре столицы в элитном клубном. Планировка: Большая гостиная, кухня-столовая с окнами в пол, мастер спальня с гардеробной комнатой, вторая спальня, кабинетом, 2 санузла. Клубный одно-подъездный дом на 30 квартир.	Продается 4 ком, квартира в чудесном тихом месте, 5 минут от метро Проспект Мира. Видовая квартира в доме бизнес-класса. 2 спальни, кабинет, гардеробные - 2 шт., 2 с/у, большая гостиная с кухней (30 м2). Фактическая площадь 186 кв.м. В квартире сделан изумительный ремонт от дизайнера. Высокие потолки - 3,08 м. Отличная отделка. Вся перепланировка узаконена. Квартира продается с итальянской мебелью. В теплом, подземном паркинге имеются в наличии машиноместо. Территория дома огорожена. Круглогодичная охрана и видеонаблюдение. Торг.	Кирпичный 14-ти этажный дом, построенный по индивидуальному проекту. Огороженный зеленый двор с большой детской площадкой. Респектабельная отделка входной группы и общественных помещений. Подземный паркинг. Охраняемая территория. Видеонаблюдение. В доме расположены кафе, магазины, салон красоты и медицинский центр. Напротив дома - средняя общеобразовательная школа имени Романа Роллана с углубленным изучением иностранного языка. 4-х комнатная квартира свободной планировки с лоджией. Площадь 124.4 кв м. Высота потолков 3 м. Отличное расположение: в километре от дома - выезд на ТТК, Рижский вокзал и садовое кольцо в пяти минутах езды, бульварное кольцо столицы - в пешей доступности.	Жилой комплекс бизнес-класса "Дом на Гиляровского". Превосходное жилье: просторная гостиная-кухня с балконом, светлая спальня с гардеробной, детская комната, уютный рабочий кабинет, кладовая, 2 совмещённых больших с/у и гостевой с/у. Благоустроенный внутренний двор с детской площадкой и местами отдыха. Круглосуточная охрана, видео наблюдение, подземный паркинг. Развитая инфраструктура у метро Проспект Мира: кафе, рестораны, школы, детские сады, ВУЗы, бутики, банки и банкоматы, парки, скверы, СК Олимпийский.
Цена предложения, руб.	69 900 000	85 000 000	53 000 000	65 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	466 000	456 989	426 045	433 333
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/197892094/">https://www.cian.ru/sale/flat/197892094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/206783303/">https://www.cian.ru/sale/flat/206783303/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6870179033396043323/">https://realty.yandex.ru/offer/6870179033396043323/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/203416805/">https://www.cian.ru/sale/flat/203416805/</a>
Контакты	АН "Moscow Estate", тел. +7 985 446 38 65	АН "ИНКОМ-Недвижимость", тел. +7 495 363 08 80	АН "Homeapp", Ольга Пантелеева, тел. +7 495 220 76 62	АН "Рус Капитал Недвижимость", тел. +7 909 997 37 37

Сравнение объектов аналогов с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам приведено в следующей таблице:

Таблица № 77

**Сравнительная характеристика объектов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Местоположение	Москва, р-н Мещанский, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Троицкая, д. 8	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Слесарный пер., д. 3	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Гиляровского, д. 50	г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Гиляровского, д. 50	Сопоставимое
Удаленность от метро	6 минут пешком от м. Цветной бульвар	6 минут пешком от м. Цветной бульвар	5 минут пешком от м. Проспект мира	7 минут пешком от м. Проспект мира	7 минут пешком от м. Проспект мира	Сопоставимое
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	136,6	150,00	186,00	124,40	150,00	Корректировка на масштаб
Этаж расположения	4 из 8	3 из 8	12 из 16	4 из 14	2 из 10	Сопоставимое
Материал стен	Монолит	Монолитный	Монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Сопоставимое
Состояние внутренней отделки	Отличное (комфортный тип отделки)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Корректировка на тип отделки
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Сопоставимое
Наличие балкона	Да	Да	Да	Да	Да	Сопоставимое
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных	35,00	10,40	8,00	16,00	Сопоставимое (с учетом допущения – см. ниже)
Тип санузла	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Сопоставимое (с учетом допущения – см. ниже)

Объекты аналоги совпадают с оцениваемыми объектами по дате предложения, местоположению, функциональному назначению, типу объекта, по удаленности от метро (до 15 минут пешком от станции), материалу стен, наличию коммуникаций, наличию балкона, этажу расположения. Площадь кухни оцениваемого объекта не известна (информация не предоставлена заказчиком), с учетом того, что подобранные аналоги незначительно отличаются от оцениваемого объекта по общей площади, классу жилья и году постройки, а также тот факт, что жилье повышенной комфортности современной застройки предлагается на первичном рынке со свободной планировкой (а значит площадь кухни – это вопрос предпочтений покупателя), оценщики исходят из допущения, что площадь кухни оцениваемого объекта и площади кухни аналогов входят в сопоставимый диапазон площадей. Тип санузла оцениваемого объекта также не известен, с учетом незначительного влияния данного фактора на общую стоимость объекта недвижимости жилого назначения и того что общее количество санузлов у объекта оценки и аналогов совпадает, оценщик не проводит корректировку на тип санузла.

Сопоставление характеристик аналогов с характеристиками оцениваемого объекта выявило следующие отличия, которые требуют введения корректировок:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на масштаб;
- на тип отделки.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

*Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов*

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи на жилую недвижимость, Оценщиком были проанализированы и использованы

данные информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для цен предложений квартир жилья повышенной комфортности на активном рынке в г. Москва составляет 6% (стр. 270, таблица 202).

Таблица № 78

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Нижний Новгород	6%	4%	7%
2	Москва	6%	4%	8%
3	Новосибирск	6%	4%	7%
4	Саратов	6%	3%	8%
5	Липецк	6%	4%	8%
6	Ижевск	5%	3%	7%
7	Петрозаводск	6%	5%	7%
8	Владивосток	5%	3%	7%
9	Архангельск	5%	3%	7%

Значение корректировки, выраженное в коэффициенте, составит для всех аналогов 0,94.

#### Корректировка на масштаб

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 116, стр. 196) поправка на масштаб для жилья повышенной комфортности в г. Москва представлена в таблице ниже.

Таблица № 79

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Таким образом, выделяют следующие ценовые диапазоны площади квартир: менее 30 кв.м., от 30 до 50 кв.м., от 50 до 65 кв.м., от 65 до 90 кв.м., от 90 до 120 кв.м. и более 120 кв.м. Следовательно, площади аналогов и площадь оцениваемого объекта относятся к одному ценовому диапазону – более 120 кв.м. Размер корректировки составит 1.

#### Корректировка на тип отделки

Согласно принятому допущению в оцениваемой квартире выполнен ремонт комфортного типа, у аналогов №1, №2 и №4 же выполнен элитный ремонт, состояние отделки аналога №3 характеризуется как «без отделки». Данное различие требует введения корректировки.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 154, стр. 235) корректировка на тип ремонта составляет:

Таблица № 80

## Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Таким образом, данная корректировка для аналогов №1, №2 и №4 составит -4415 руб./кв.м., для аналога №3 - +11092 руб./кв.м.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 81

## Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	466 000,00	456 989,00	426 045,00	433 333,00
Корректировка на уторгование, коэф-нт	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена, руб./кв.м.	438 040,00	429 569,66	400 482,30	407 333,02
Корректировка на масштаб, коэф-нт	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	438 040,00	429 569,66	400 482,30	407 333,02
Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.	-4 415,00	-4 415,00	11 092,00	-4 415,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	433 625,00	425 154,66	411 574,30	402 918,02
<b>Рыночная стоимость за 1 кв.м./руб.</b>	<b>418 318</b>			
Площадь, кв.м	136,60			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>57 142 239</b>			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**57 142 000 рублей**

**(Пятьдесят семь миллионов сто сорок две тысячи) рублей.**

### **6.6. *Определение рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118***

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж (оценщики располагают достаточным объемом информации, как об оцениваемом объекте, так и об подобранных аналогах, что позволяет реализовать данный метод).

Оценка объекта проводилась на основании цен предложения на аналогичные объекты, расположенные в г. Москве, в районе Обручевский. Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве объектов-аналогов были подобраны четырехкомнатные квартиры в монолитных и в кирпично-монолитных домах, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право собственности</i>
Тип объекта:	<i>Квартира</i>
Местоположение	<i>Г. Москва, р-н Обручевский</i>
Дата предложения	<i>Октябрь 2019 г.</i>
Площадь объекта	<i>Любая, с учетом корректировок</i>
Физическое состояние	<i>Любое, с учетом корректировок</i>

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

## Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)	Жилое (квартира)
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, д. 18	г. Москва, ЦАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, д. 20	г. Москва, ЦАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, д. 22	г. Москва, ЦАО, р-н Обручевский, ул. Воронцовские Пруды, д. 3
Расстояние от метро	11 минут пешком от м. Новые Черемушки	11 минут пешком от м. Новые Черемушки	11 минут пешком от м. Новые Черемушки	18 минут пешком от м. Калужская или Новые Черемушки
Общая площадь, кв.м.	178,20	161,00	168,00	176,00
Количество комнат	4,00	4,00	4,00	4,00
Санузел	2,00	2,00	2,00	2,00
Площадь кухни, кв.м.	15,00	15,30	20,00	15,00
Этаж	5 из 13	5 из 16	4 из 8	5 из 30
Год постройки дома	2 001	2 001	1 999	2 004
Состояние	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный
Описание	<p>Продается просторная светлая 4-комнатная квартира в элитном ЖК, расположенном у Воронцовского парка. Дом по всему периметру огорожен и круглосуточно охраняется, имеет собственную территорию с детской площадкой, а также подземный паркинг. В квартире сделан дизайнерский ремонт в современном классическом стиле. Данный стиль выдержан во всех комнатах, отчего квартира смотрится еще более гармонично и эффектно.</p> <p>Планировочное решение максимально приближено к комфортному проживанию. Три полноценные просторные спальни с гардеробной и санузлами. Оба санузла полноценные с душевой кабиной, джакузи и биде.</p> <p>Застекленная лоджия на кухне с теплыми полами. Зона гостиной зонированно отделена от кухни-столовой эффектной барной стойкой и элементами мебельного гарнитура. Квартира полностью меблирована и укомплектована</p>	<p>Монолитно-кирпичный дом 2001 года постройки с подземным паркингом с автомойкой.</p> <p>Огороженная, круглосуточно охраняемая территория, видеонаблюдение, шлагбаум КПП. В ЖК есть частный детсад, Фитнес клуб World Class. Стоматология, Салон красоты, Аптека, Магазины.</p> <p>Дом расположен в 10 минутах ходьбы от метро Новые Черемушки. Район с развитой инфраструктурой, рядом: школы, детские сады, банки, ТЦ, магазины, кафе и т.д., Воронцовский парк, совсем рядом прекрасная зона отдыха. Квартира с качественным ремонтом в классическом стиле.</p> <p>Квартира уютная, имеет функциональную планировку: гостиная - 38,4 кв. м. с эркером (теплый пол), кухня 15,3 кв. м. с выходом на лоджию 2,6 кв. м., комната 19,2 кв. м. с выходом на лоджию 3,8 кв. м., комната 22,8 кв. м., комната 17,2 кв. м. с выходом в гардеробную 4,9 кв. м., 2 санузла. 4,1 кв. м. и 9,6 кв. м. (теплый пол),</p>	<p>В продаже квартира с отделкой в современном жилом комплексе на улице Архитектора Власова. Квартира расположена в 8-этажной малоквартирной секции.</p> <p>Планировка: изолированная кухня, гостиная (43 кв. м), мастер-спальня с лоджией, санузлом и гардеробной, две спальни (одна из них с лоджией), гардеробная и санузел. Все окна ориентированы на юго-запад, прямые виды на Воронцовский парк. Дорогие отделочные материалы, массивный паркет, кондиционирование. Высота потолков 3 метра. На прилегающей территории, принадлежащей только малоквартирному подъезду, расположена детская площадка. В доме фитнес-клуб World Class, зубная клиника Доктор Мартин, в пешей доступности вся необходимая инфраструктура. Через дорогу престижный ТЦ "МегаЦентр Италия". В двух минутах ходьбы красивый</p>	<p>Планировка: кухня-гостиная, 3 спальни, 2 с/у, гардеробная, постирочная, 2 лоджии с системой теплый пол. В отделке квартиры использовались высококачественные материалы. Встроенная немецкая кухня Nolte, сантехника Villeroy &amp; Boch, техника Miele, полы дубовый паркет. Квартира оборудована системой пожаротушения и приточно-вытяжной вентиляцией.</p> <p>Очень светлая квартира окна выходят на юг. Есть два парковочных места, в стоимость не входят. Огороженная охраняемая территория, круглосуточное видеонаблюдение, подземный паркинг с автомойкой. На территории дома расположены фитнес клуб с бассейном, теннисным кортом, спа-центром, салоном красоты, рестораны. Рядом Воронцовский парк. Придомовая территория благоустроена: построены современные детские площадки, уложены красивые газоны, разбиты цветники и</p>

	<p>всей необходимой для комфортной жизни бытовой техникой. Вся мебель, техника равно как и все материалы в квартире очень высокого качества, из натуральных пород и привезены из Европы от ведущих фирм-производителей. Покупателю остается все, что вы увидите в квартире, а также есть МАШИНОМЕСТО в подземном паркинге, расположенное в очень удобном месте от въезда и выезда (стоимость обсуждается и при хорошем предложении может быть включена). Свободная продажа! Абсолютная чистота квартиры! Первый и единственный собственник.</p>	<p>холл с прихожей 20,5 кв. м., паркет, кондиционер, встроенные шкафы в прихожей и комнате 1, высокие потолки более 3 м. Все лоджии застекленные в 2012 г. пакет SALAMANDER. Электрический счетчик 3-х фазный (установлен в 2015 г.), счетчики на воду установлены в декабре 2018 г. Окна выходят во двор и на улицу Архитектора Власова. На этаже - 4 квартиры. Один собственник, более 3-х лет.</p>	<p>благоустроенный Воронцовский парк.</p>	<p>клумбы, есть места для отдыха. Для удобства автовладельцев ЖК оборудован трехуровневым подземным паркингом на 500 машиномест, с собственной автомойкой и сервисной службой.</p>
Цена предложения, руб.	49 500 000,00	43 000 000,00	45 600 000,00	48 000 000,00
Стоимость 1 кв.м., руб.	277 778	267 081	271 429	272 727
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/212834993/">https://www.cian.ru/sale/flat/212834993/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/218978461/">https://www.cian.ru/sale/flat/218978461/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/210676379/">https://www.cian.ru/sale/flat/210676379/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/215453399/">https://www.cian.ru/sale/flat/215453399/</a>
Контакты	Наталья Кузнецова, тел. +7 926 987 28 88	АН "Качанова и партнеры", тел. +7 926 799 03 60	АН "Knight Frank", тел. +7 926 091 81 94	АН "Penny Lane Realty Жилая недвижимость", тел. +7 495 120 24 41

Сравнение объектов аналогов с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам приведено в следующей таблице:

Таблица № 83

## Сравнительная характеристика объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Местоположение	Москва, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118	г. Москва, ЦАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, д. 18	г. Москва, ЦАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, д. 20	г. Москва, ЦАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, д. 22	г. Москва, ЦАО, р-н Обручевский, ул. Воронцовские Пруды, д. 3	Сопоставимое
Удаленность от метро	11 минут пешком от м. Новые Черемушки	11 минут пешком от м. Новые Черемушки	11 минут пешком от м. Новые Черемушки	11 минут пешком от м. Новые Черемушки	18 минут пешком от м. Калужская или Новые Черемушки	Сопоставимое
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	169	178,20	161,00	168,00	176,00	Корректировка на масштаб
Этаж расположения	6 из 9-13	5 из 13	5 из 16	4 из 8	5 из 30	Сопоставимое
Материал стен	Кирпично-монолитные	Монолитный	Монолитный	Кирпично-монолитный	Монолитный	Сопоставимое
Состояние внутренней отделки	Отличное (комфортный тип отделки)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Отличное (элитный ремонт)	Корректировка на тип отделки
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Сопоставимое
Наличие балкона	Да	Да	Да	Да	Да	Сопоставимое
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных	15,00	15,30	20,00	15,00	Сопоставимое (с учетом допущения – см. ниже)
Тип санузла	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Сопоставимое (с учетом допущения – см. ниже)

Объекты аналоги совпадают с оцениваемыми объектами по дате предложения, местоположению, функциональному назначению, типу объекта, по удаленности от метро (до 15-18 минут пешком от станции), материалу стен, наличию коммуникаций, наличию балкона, этажу расположения. Площадь кухни оцениваемого объекта не известна (информация не предоставлена заказчиком), с учетом того, что подобранные аналоги незначительно отличаются от оцениваемого объекта по общей площади, классу жилья и году постройки, а также тот факт, что жилье повышенной комфортности современной застройки предлагается на первичном рынке со свободной планировкой (а значит площадь кухни – это вопрос предпочтений покупателя), оценщики исходят из допущения, что площадь кухни оцениваемого объекта и площади кухни аналогов входят в сопоставимый диапазон площадей. Тип санузла оцениваемого объекта также не известен, с учетом незначительного влияния данного фактора на общую стоимость объекта недвижимости жилого назначения и того что общее количество санузлов у объекта оценки и аналогов совпадает, оценщик не проводит корректировку на тип санузла.

Сопоставление характеристик аналогов с характеристиками оцениваемого объекта выявило следующие отличия, которые требуют введения корректировок:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на масштаб;
- на тип отделки.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

*Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов*

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения



договоров купли-продажи на жилую недвижимость, Оценщиком были проанализированы и использованы данные информационного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», г. Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. среднее значение скидки на торг для цен предложений квартир жилья повышенной комфортности на активном рынке в г. Москва составляет 6% (стр. 270, таблица 202).

Таблица № 84

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Нижний Новгород	6%	4%	7%
2	Москва	6%	4%	8%
3	Новосибирск	6%	4%	7%
4	Саратов	6%	3%	8%
5	Липецк	6%	4%	8%
6	Ижевск	5%	3%	7%
7	Петрозаводск	6%	5%	7%
8	Владивосток	5%	3%	7%
9	Архангельск	5%	3%	7%

Значение корректировки, выраженное в коэффициенте, составит для всех аналогов 0,94.

#### Корректировка на масштаб

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 116, стр. 196) поправка на масштаб для жилья повышенной комфортности в г. Москва представлена в таблице ниже.

Таблица № 85

Корректировка на масштаб							
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Таким образом, выделяют следующие ценовые диапазоны площади квартир: менее 30 кв.м., от 30 до 50 кв.м., от 50 до 65 кв.м., от 65 до 90 кв.м., от 90 до 120 кв.м. и более 120 кв.м. Следовательно, площади аналогов и площадь оцениваемого объекта относятся к одному ценовому диапазону – более 120 кв.м. Размер корректировки составит 1.

#### Корректировка на тип отделки

Согласно принятому допущению в оцениваемой квартире выполнен ремонт комфортного типа, у аналогов выполнен элитный ремонт. Данное различие требует введения корректировки.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 154, стр. 235) корректировка на тип ремонта составляет:

Таблица № 86

## Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Таким образом, данная корректировка для аналогов составит -4415 руб./кв.м.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица № 87

## Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.	277 778,00	267 081,00	271 429,00	272 727,00
Корректировка на уторгование, коэф-нт	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена, руб./кв.м.	261 111,32	251 056,14	255 143,26	256 363,38
Корректировка на масштаб, коэф-нт	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	261 111,32	251 056,14	255 143,26	256 363,38
Корректировка на тип отделки, руб./кв.м.	-4 415,00	-4 415,00	-4 415,00	-4 415,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	256 696,32	246 641,14	250 728,26	251 948,38
<b>Рыночная стоимость за 1 кв.м./руб.</b>	<b>251 504</b>			
Площадь, кв.м.	169,00			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>42 504 176</b>			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**42 504 000 рублей**

**(Сорок два миллиона пятьсот четыре тысячи) рублей.**

---

---

### **6.7. Определение рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

На этапе сбора исходной информации Оценщиками были проанализированы данные о предложениях продажи жилых квартир, расположенных в готовых жилых домах в г. Королев Московской области, вблизи местоположения объекта оценки.

Соответственно, определение рыночной стоимости проводилось на основании сложившихся в районе расположения Объекта цен на жилую недвижимость.

Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами, при определении цены Объекта определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект участниками совершенной или планируемой сделки.

На рынке жилой недвижимости основной единицей цены является цена за единицу площади - квадратный метр. В данном отчете корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цен аналогов за квадратный метр. Другие единицы сравнения не были выявлены на рынке, поэтому в данном отчете не применялись. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Все величины стоимостей в указаны в рублях.

При подборе объектов-аналогов особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата предложений (октябрь 2019 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (квартиры).
- Тип дома (любой, с учетом корректировки).
- Местоположение (Московская область, г. Королев, вблизи местоположения объекта оценки).
- Внутреннее состояние отделки (любое, с учетом корректировки на внутреннее состояние).
- Этаж расположения (любой, с учетом корректировки).

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

## Сравнительная характеристика объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Количество комнат	3	3	3	3	3
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38	Московская область, Королев, ул. Горького, 41	Московская область, Королев, ул. Горького, 45	Московская область, Королев, просп. Космонавтов, 27	Московская область, Королев, просп. Космонавтов, 27
Площадь, кв.м.	62,2	60,4	76,1	79,4	80,2
Площадь кухни, кв.м.	нет данных	8,4 кв.м.	10 кв.м.	12,7 кв.м	12,9 кв.м.
Наличие лоджии	нет данных	есть	есть	есть	есть
Санузел	нет данных	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный
Тип конструкции дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Этаж расположения /этажность дома	10/10	9/9	6/16	4/17	14/17
Описание		Продается уютная и комфортная 3 комнатная квартира в Королеве! Расположена на 9 этаже 9 этажного панельного дома. Общая площадь 60,4 метров, изолированные комнаты 15, 13 и 10 метров, светлая и просторная кухня 8,4 метров, раздельный санузел. Окна выходят во двор и на уличную сторону. Большая просторная лоджия. Отдельный санузел. Есть бойлер. Квартира в собственности более пяти лет.	Продаю теплую 3к. квартиру-распашонку с большой кухней, 76,1 кв.м, на 6 этаже 16 этажн. 3 подъездн. панельного дома 1999 г. постройки, тип дома П-44Т. Санузел совмещен. Балкон застеклен, в вагонке. Окна во двор на Северо-Запад, на школу и дет.сад. Тамбурный коридор на 4 квартиры. Чистый подъезд, консьерж, спокойные соседи. Дом в эколог. чистой зоне МО и центре города. Два взр. собственника.	Продается 3-х комнатная квартира, площадью 79,4 кв.м, в доме серии П44Т. Комнаты раздельные: 19,5-14-11. Кухня: 12,7 кв.м. Раздельный с/у. Застеклённая холодная лоджия - 4,2 кв.м, застеклённая утеплённая лоджия (утеплены пол, стены, потолок, окна со стеклопакетами) - 4,14 кв.м. Квартира теплая, в хорошем состоянии, окна ПВХ. В шаговой доступности торговые центры, школа, детский сад, аптека. Свободная продажа. Один собственник	Большая светлая квартира в престижном районе города. Отличная планировка: все комнаты изолированные, кухня 13 кв.м. Удачное местоположение обусловлено прекрасной инфраструктурой: ТЦ "Гелиос", гимназия, поликлиника. Свободная продажа. Покажем в удобное для Вас время. Звоните.
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения, руб.		6 800 000	7 999 900	8 300 000	8 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		112 583	105 124	104 534	105 985
Источник		<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220778443/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220778443/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/206408222/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/206408222/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/209752128/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/209752128/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/flat/220981182/">https://korolev.cian.ru/sale/flat/220981182/</a>
Контакты		Тел.: +7 929 588-50-00	Тел.: +7 962 997-15-87, +7 964 799-42-29	Тел.: +7 906 773-81-50	Тел.: +7 968 339-93-52

Источник: составлено Оценщиками

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки.

Таблица № 89

**Сравнительная характеристика объектов**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Корректировка
Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Сопоставимое
Количество комнат	3	3	3	3	3	Сопоставимое
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Сопоставимое
Местоположение	МО, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38	МО, Королев, ул. Горького, 41	МО, Королев, ул. Горького, 45	МО, Королев, просп. Космонавтов, 27	МО, Королев, просп. Космонавтов, 27	Корректировка на местоположение
Площадь, кв.м.	62,2	60,4	76,1	79,4	80,2	Корректировка на масштаб
Площадь кухни, кв.м.	нет данных	8,4 кв.м.	10 кв.м.	12,7 кв.м.	12,9 кв.м.	Сопоставимое
Наличие лоджии	нет данных	есть	есть	есть	есть	Сопоставимое
Санузел	нет данных	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный	Сопоставимое
Тип конструкции дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Сопоставимое
Этаж расположения	10/10	9/9	6/16	4/17	14/17	Корректировка на этаж расположения
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Объекты аналоги совпадают с оцениваемыми объектами по дате предложения, функциональному назначению, количеству комнат, материалу стен, наличию коммуникаций. Информация о площади кухни, наличии лоджии/балкона, типе санузла по оцениваемому объекту не предоставлена. С учетом того, что подобранные аналоги незначительно отличаются от оцениваемого объекта по общей площади, классу жилья и типу конструкции домов, оценщик исходит из допущения, что площадь кухни, наличие лоджии и тип санузла у оцениваемой квартиры соответствуют типичным объектам, представленным на рынке жилой недвижимости г.Королев. Соответственно, объект оценки и объекты-аналоги принимаются сопоставимыми и не требуют проведения корректировок по данным параметрам.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо обоснования отказа от них:

- на условия реализации (снижение цены предложения в процессе торгов);
- на местоположение;
- на площадь (масштаб);
- на этаж расположения.

Ниже представлено пояснение применяемых корректировок.

**Корректировка на условия реализации (торг).**

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Среднее значение скидки на торг, усредненное по городам России на активном рынке для массового современного жилья составляет 4,5 % (стр.265, таблица 197).

Таблица № 90

## Скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры»

**Корректировка на местоположение.**

Объект оценки располагается по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38.

Выбранные объекты-аналоги также расположены в г. Королев Московской области.

Ниже приведено местоположение Объекта и выбранных объектов-аналогов.

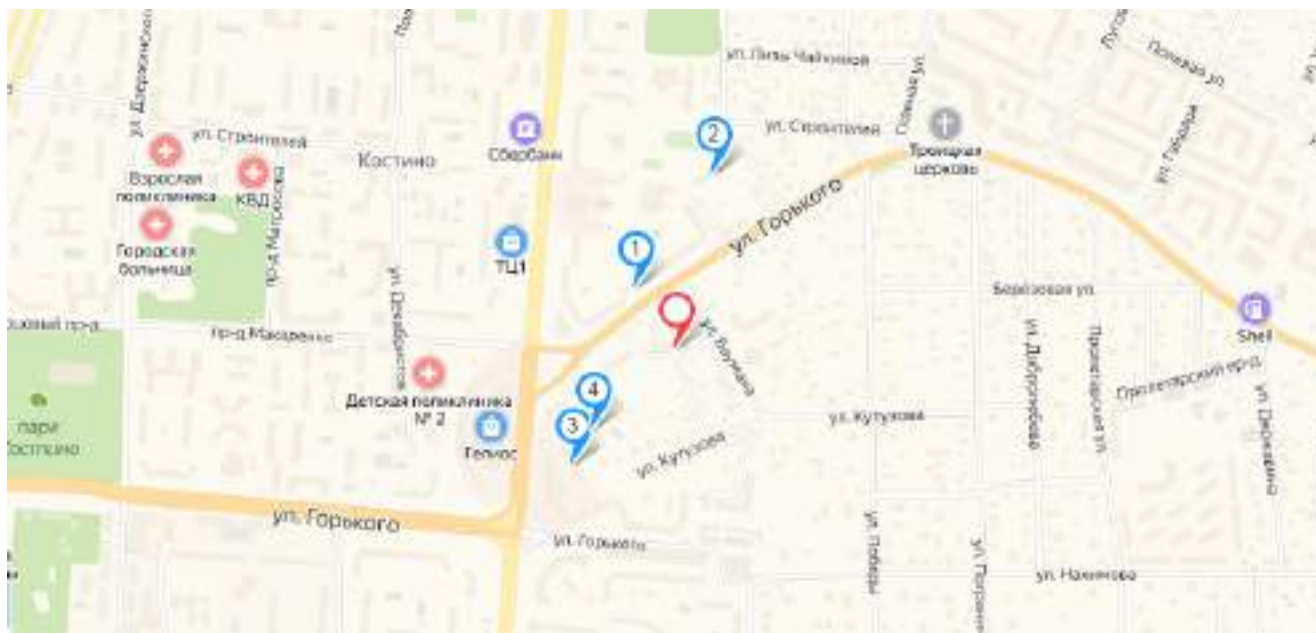


Рисунок № 16. Местоположение Объекта (красная метка) и объектов-аналогов (синие метки)

Объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от местоположения объекта оценки, обладают сопоставимыми с объектом оценки окружением, инфраструктурой и транспортной доступностью.

Таким образом, местоположение объектов-аналогов и оцениваемого объекта является сопоставимым. Проведение корректировки на местоположение не требуется.

**Корректировка на масштаб (площадь)**

Площадь оцениваемого объекта – 62,2 кв.м, площадь выбранных объектов-аналогов составляет соответственно: 60,4, 76,1, 79,4 и 80,2 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь для всех объектов-аналогов в сравнении с объектом оценки.

Корректировка осуществлялась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр.196, табл.116). Расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица № 91



**Корректировка на площадь**

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

В соответствии с приведенной таблицей, площади объекта оценки и выбранного объекта-аналога №1 входят в один диапазон площади – от 50 до 65 кв.м. Объекты-аналоги №2, 3 и 4 имеют площади от 76 до 80 кв.м. Соответственно, корректирующий коэффициент на площадь для объекта-аналога №1 составляет 1, а для объектов-аналогов № 2, 3 и 4 – 1,07.

**Корректировка на этаж расположения**

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на различных этажах многоквартирных жилых домов. Оцениваемый объект, как и объект-аналог № 1, расположен на последнем этаже жилого дома, а объекты-аналоги №2, 3 и 4 расположены на средних этажах многоквартирных жилых домов.

Как правило, первые и последние этажи многоквартирных домов пользуются наименьшим спросом и стоят несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Соответственно, необходимо внести корректировку на этаж расположения для выбранных объектов-аналогов в сравнении с расположением оцениваемого объекта.

Данная корректировка осуществлялась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр.203, табл.119).

Таблица № 92

**Корректировка на этаж расположения**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2 Массовое жилье советской постройки, 3 Массовое современное жилье 4 Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

В соответствии с приведенной таблицей, корректирующие коэффициенты на этаж расположения для объектов-аналогов №2, 3 и 4 составляют 0,96, а для объекта-аналога №1 – 1.

Прочие ценовые характеристики у объекта оценки и аналогов идентичны, и не нуждаются в проведении корректировок.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица № 93

**Итоговый расчет рыночной стоимости жилой квартиры**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	МО, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38	МО, Королев, ул. Горького, 41	МО, Королев, ул. Горького, 45	МО, Королев, просп. Космонавтов, 27	МО, Королев, просп. Космонавтов, 27
Цена предложения, руб.		6 800 000	7 999 900	8 300 000	8 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		112 583	105 124	104 534	105 985
Корректировка на торг, %		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%

Скорректированная стоимость, руб.		107 517	100 393	99 830	101 216
Площадь, кв.м.	62,2	60,4	76,1	79,4	80,2
Корректировка на площадь, коэф-т		1,0	1,07	1,07	1,07
Скорректированная стоимость, руб.		107 517	107 420	106 818	108 301
Этаж расположения	10/10	9/9	6/16	4/17	14/17
Корректировка на этаж расположения, коэф.		1,00	0,96	0,96	0,96
Скорректированная стоимость, руб.		107 517	103 124	102 545	103 969
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		104 289			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>6 486 776</b>			

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38, общей площадью 62,2 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**6 487 000 рублей**

**(Шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей)**



**6.8. Определение рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65.**

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка квартиры проводилась на основании сложившихся цен на жилую недвижимость в г. Котельники. Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке.

В качестве объектов-аналогов были подобраны жилые квартиры в панельных домах советской постройки, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата оценки (октябрь 2019 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (2-комнатные квартиры).
- Тип дома (массовое современное жилье).
- Местоположение (г. Котельники, микрорайон Силикат).
- Внутреннее состояние отделки (любое с учетом корректировок).
- Этаж расположения (любой, с учетом корректировки).

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

Отчет № 113/2019  
Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 94

**Краткая характеристика объектов-аналогов**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местонахождение	Московская обл., г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 5	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 5	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А
Тип дома	монолитно-кирпичный	панельный	монолитный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Год постройки	2004	2014	2012	2004	2004	2004
Этаж	10/14 эт.	2/17 эт.	4/19 эт.	14/14 эт.	11/14 эт.	2/14 эт.
Площадь квартиры, кв.м.	74	73,9	70	79,8	79	79,8
Площадь кухни, кв.м.	нет данных	12 кв.м.	9 кв.м.	11,3 кв.м	12,1 кв.м.	11,5 кв.м
Наличие лоджии	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть
Санузел	нет данных	раздельный	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Описание		Продаётся уютная 2-комнатная квартира в зелёном районе ближайшего Подмосковья. Рядом вся необходимая инфраструктура: школа, детский сад, магазины, парки. Квартира находится на 2-ом этаже панельного дома. Чистый, отремонтированный	Продается просторная 2-х комнатная квартира с отличной планировкой! Большой холл, 2 огромные лоджии, комнаты изолированные, раздельный санузел!! Район с развитой инфраструктурой, отличная транспортная доступность, Мега-Белая дача пешая доступность! Физ.и Юр. свободная,	1 собственник, ДКП 2010 года. Оперативный показ! Продаётся отличная 2-х комнатная квартира в новом монолитно-кирпичном доме 2004 года. Дом индивидуальной планировки, очень толстые стены, подоконники 70 см. Высокий технический этаж. Современный	Первый, взрослый и единственный собственник более 10 лет, прозрачная история. Продаётся светлая, просторная двухкомнатная квартира в теплом, добротном, экологически-чистом, полностью кирпичном доме (такие дома редкость). Толщина стен в доме 80 см.!!!, ширина	Продаю 2-х ком.квартиру, м."Котельники"10 мин.транс., мкр.Силикат, д.12А, 2эт./14 эт.кирп.дома, общ.пл. 79.8 кв.м, жил.пл. 36.3 кв.м., кухня 11.5 кв.м, две застекленные (одна утепленная) лоджии, сан.узел раздельный, комнаты изолированные. Квартира в отличном состоянии. Тихий,

		подъезд, хорошие соседи, детская площадка у дома. Общая площадь 41,4 кв. м., кухня 12,2 кв. м. Безопасно. Гарантия юридической чистоты. Полная стоимость в Договоре купли-продажи. В квартире никто не прописан и не проживает, отсутствуют задолженности по коммунальным платежам. Все права на квартиру принадлежат компании ПИК-Брокер, входящей в ГК ПИК.	свободная продажа! Оперативный показ, быстрый выход на сделку! Подробности по телефону, разумный торг уместен!	качественный ремонт. Общая площадь квартиры 79,8кв.м., кухня 11,3кв.м.. Две просторные комнаты (18,5 и 17,9). В квартире имеется 2 гардеробные по 2кв.м., 2 балкона, 1 из которых переделан в кабинет. Теплые полы на балконе, ванной и коридоре! Мебель остается по договоренности! В доме чистота и порядок приличные соседи и очень чистый подъезд. До метро ехать 10 минут на маршрутке, остановка рядом с домом	подоконников 60 см.!!! (можно спать). Общая площадь квартиры 79 кв.м., комнаты раздельные 20,4/18,7 кв.м., кухня 12,1 кв.м., холл 16,5 кв.м., с/у раздельный 5,3 кв.м., кладовая 2,9 кв.м., два балкона.	зеленый двор. Район со всей современной инфраструктурой (дет.сад, школа, поликлиника, спортивный комплекс), в пешей досягаемости крупные сетевые магазины. Квартирой владеет один собственник 10 лет. Никто не зарегистрирован. Свободная продажа.
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложения, руб.		6 990 000	6 800 000	7 199 000	8 250 000	8 770 000
Стоимость 1 кв.м квартиры, руб.		<b>94 587</b>	<b>97 143</b>	<b>90 213</b>	<b>104 430</b>	<b>109 900</b>
Источник		<a href="https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/219194552/">https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/219194552/</a>	<a href="https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220210385/">https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220210385/</a>	<a href="https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/218927306/">https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/218927306/</a>	<a href="https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220998041/">https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220998041/</a>	<a href="https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220789863/">https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220789863/</a>
Контактная информация		тел. +7 800 511-40-98	тел. +7 926 254-42-82	тел. +7 964 557-37-04	тел. +7 964 557-37-04	тел. +7 926 214-61-13

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 95

**Сравнительная характеристика Объектов – аналогов**

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 5	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 5	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А	<b>Сопоставимое</b>
<b>Год постройки</b>	2004	2014	2012	2004	2004	2004	<b>Сопоставимое</b>
<b>Материал дома</b>	монолитно-кирпичный	панельный	монолитный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	<b>Корректировка на материал стен</b>
<b>Кол-во комнат</b>	2	2	2	2	2	2	<b>Сопоставимое</b>
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	74	73,9	70,0	79,8	79,0	79,8	<b>Сопоставимое</b>
<b>Площадь кухни, кв.м.</b>	нет данных	12 кв.м.	9 кв.м.	11,3 кв.м	12,1 кв.м.	11,5 кв.м	<b>Сопоставимое (принято допущение)</b>
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть	<b>Сопоставимое (принято допущение)</b>
<b>Санузел</b>	Нет данных	раздельный	Раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный	<b>Корректировка на санузел</b>
<b>Этаж</b>	10/14 эт.	2/17 эт.	4/19 эт.	14/14 эт.	11/14 эт.	2/14 эт.	<b>Корректировка на этаж</b>
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	<b>Сопоставимое</b>
<b>Состояние квартир</b>	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	<b>Корректировка на состояние</b>

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо обоснования отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на состояние внутренней отделки;
- на этаж расположения.

#### Корректировка на «цену предложения»

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. Среднее значение скидки на торг, усредненное по городам России на активном рынке для массового современного жилья составляет 4,5 % (табл. 197).

Таблица № 96

### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>16</sup>

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

#### Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен в Московской области, Люберецкий район, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А. Объекты аналоги № 3-5 расположены в том же доме. Аналоги № 1-2 располагаются в мкр-н Силикат, д. 5 в непосредственной близости от объекта оценки. Корректировка на местоположение не проводилась.

#### Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 74 кв.м., выбранных объектов-аналогов 65-90 кв.м. Согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. для массового жилья советской постройки выявлен диапазон площадей и корректирующие коэффициенты (стр. 196, табл. 116).

Таблица № 97

#### Корректировка на масштаб

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

В соответствии с данными справочника площадь оцениваемого объекта, также как и аналогов относится к диапазону 65-90 кв. м. Корректировка на площадь не проводится.

**Корректировка на этаж расположения**

Оцениваемая квартира расположена на 10-м этаже 14-этажного многоквартирного дома. Все выбранные аналоги, кроме аналога № 3 располагаются выше первого этажа и не на последних. Для данных аналогов корректировка не проводится.

Аналог № 3 располагается на последнем этаже. Необходимо ввести корректировку на этаж расположения.

Корректировка на этаж расположения принята согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр. 206 табл. 126) матрицы коэффициентов для г. Москва.

Таблица № 98

**Корректировка на этаж расположения**

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Таким образом, корректировка на этаж расположения для объекта-аналога № 3 будет повышающей и составит 1,042 (1/0,96).

**Корректировка на площадь кухни**

Оценщику не предоставлены данные о площади кухни в оцениваемой квартире. Однако часть аналогов также располагаются в доме, в котором располагается объект оценки. В данных квартирах площадь кухни 11-12 кв.м. Все аналоги имеют площадь кухни 9-12 кв.м, что является сопоставимым и корректировки на площадь кухни не требуется.

**Корректировка на наличие балкона (лоджии)**

Оценщику не предоставлены данные о наличии балкона (лоджии) в оцениваемой квартире. Однако часть аналогов также располагаются в доме, в котором располагается объект оценки и имеют балкон. Оценщик исходит из допущения, что в оцениваемой квартире также имеется балкон. Все аналоги имеют балкон, что является сопоставимым и корректировки на данный фактор не требуется.

**Корректировка на санузел**

Оценщику не предоставлены данные о санузле в оцениваемой квартире. В основном в качестве аналогов предлагаются квартиры с раздельным санузлом. У аналога № 3 санузел совмещен, однако в экспликации указан как раздельный. Таким образом, можно сделать вывод что санузел у аналога № 3 большой (совмещен по желанию собственника), корректировка на санузел для данного аналога не проводилась.

**Корректировка на состояние внутренней отделки**

Состояние внутренней отделки оцениваемого объекта, также как и аналога № 2 – удовлетворительное (современный ремонт). Объекты-аналоги №1, 3-5 имеют хорошее состояние внутренней отделки (комфортный ремонт).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. представлена корректировка на состояние внутренней отделки квартиры. (стр. 223, табл. 147).

Таблица № 99

**Корректировка на состояние**

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Таким образом, корректировка для аналогов № 1, 3-5 будет понижающей и составит -3 945 рублей.. Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже.

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 100

**Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение	Московская обл., г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 5	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 5	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А	Московская область, Котельники, Силикат микрорайон, 12А
Рыночные условия	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Цена предложения, руб.		6 990 000	6 800 000	7 199 000	8 250 000	8 770 000
Стоимость 1 кв.м. квартиры, руб.		94 587	97 143	90 213	104 430	109 900
Скидка на торг, %	Лейфер табл. 197, стр. 265	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 331	92 771	86 153	99 731	104 954
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на имущественные права, коэф-нт		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 331	92 771	86 153	99 731	104 954
Этаж расположения	10/14 эт.	2/17 эт.	4/19 эт.	14/14 эт.	11/14 эт.	2/14 эт.
Корректировка на местоположение, коэф-нт	Лейфер табл.119, стр. 203	1	1	1,042	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 331	92 771	89 743	99 731	104 954
Год постройки (новое/старое здание)	2004	2014	2012	2004	2004	2004
Корректировка на тип дома, коэф-нт	Лейфер табл. 140, стр. 216	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 331	92 771	89 743	99 731	104 954
Материал стен	монолитно-кирпичный	панельный	монолитный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на материал стен, коэф-нт	Лейфер табл. 81, стр. 176	1,04	1	1	1	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		94 095	92 771	89 743	99 731	104 954
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Корректировка на количество комнат, коэф-нт		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		94 095	92 771	89 743	99 731	104 954
Наличие балкона/лоджии	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на этаж, коэф-нт	Лейфер табл. 139, стр. 214	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		94 095	92 771	89 743	99 731	104 954
Состояние квартиры	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на отделку, руб.	Лейфер табл. 147, стр. 223	-3 945	-	-3 945	- 3945	- 3945
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 150	92 771	85 798	95 786	101 009
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		<b>93 103</b>				
Рыночная стоимость квартиры, руб.	74	<b>6 889 615</b>				

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*



Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65 общей площадью 74 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**6 890 000 рублей**

**(Шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.**

### **6.9. Определение рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288.**

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка квартиры проводилась на основании сложившихся цен на жилую недвижимость в г. Котельники. Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке.

В качестве объектов-аналогов были подобраны жилые квартиры в панельных домах советской постройки, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата оценки (октябрь 2019 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (4-комнатные квартиры).
- Тип дома (массовое современное жилье).
- Местоположение (г. Люберцы, Комсомольский проспект).
- Внутреннее состояние отделки (любое с учетом корректировок).
- Этаж расположения (любой, с учетом корректировки).

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

Таблица № 101

## Краткая характеристика объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местонахождение	г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 18/1	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 24/2	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 24/2	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 10/1	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 16/2
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Год постройки	2009	2010	2009	2009	2010	2009
Этаж	19/23 эт.	21/23 эт.	3/23 эт.	9/23 эт.	11/14 эт.	3/223 эт.
Площадь квартиры, кв.м.	106,7	110	95	109	107,6	107,2
Площадь кухни, кв.м.	нет данных	11 кв.м.	10,2 кв.м.	11 кв.м	нет данных	10,7 кв.м
Наличие лоджии	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть
Санузел	нет данных	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Количество комнат	4	4	4	4	4	4
Описание		Продается четырехкомнатная квартира на 21 этаже 23-этажного монолитного дома. Общая площадь 110 кв.м, жилая 67 кв.м, кухня 11 кв.м, площадь комнат: 14, 15, 16 и 22 кв.м. Комнаты изолированные. Квартира в отличном состоянии, евроремонт. Два санузла, окна на улицу и во двор, на полу ламинат, балкон, 2	4-х комнатная квартира в ЖК Красная горка. Приличное состояние. Хорошие соседи. Все комнаты в квартире-изолированные, есть гардеробная, 2 лоджии, просторный хол. Очень комфортный район для проживания-большой внутренний двор с детскими площадками, продуктовым и хозяйственными	Продается 4-х комнатная квартира в ЖК Красная горка. Очень комфортный район для проживания-большой внутренний дворик с детскими площадками, продуктовым и хозяйственными магазинами, поликлиника, детский садик, школа-все рядом, в подъезде-чистота, порядок и бдительный консьерж. Все комнаты в квартире-изолированные,	Просторная и светлая квартира на 19 этаже. В квартире косметический ремонт, два сан узла, две гардеробные, 3 раздельные комнаты. в двух из них лоджия, и гостиная. Кухня выполнена из массива дерева, все, кроме холодильника, остается при продаже а так же посудомоечная машина, лоджия на кухне утеплена.	Продается 4-х комнатная квартира. Свободная продажа. В собственности с 2011 года. Квартира в хорошем состоянии, 2 санузла, 2 лоджии, окна во двор и на улицу. Развитая инфраструктура. Рядом торговый центр, парк, магазины, школа, детский сад. Документы готовы. Быстрый выход на сделку.

		лоджии. В подъезде есть пассажирский и 2 грузовых лифта. В доме мусоропровод. Альтернатива. Код 81521443	магазинами, поликлиника, детские сады, школы рядом, в подъезде-чистота, порядок, консьерж. Оди хозяева с постройки дома, в собственности более 5 лет. Простая альтернатива на одну площадь.	есть гардеробная, 2 лоджии, просторный хол, 2 сан.узла. В собственности более 5-ти лет, 4 совершеннолетних собственника( одна семья). Оперативный показ. Легкая альтернатива.	Квартира частично мебелирована. Во всей квартире установлены новые стеклопакеты. Дом находится в шаговой доступности от метро Некрасовка	
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Цена предложения, руб.		10 490 000	8 750 000	10 000 000	10 100 000	8 900 000
Стоимость 1 кв.м квартиры, руб.		95 364	92 105	91 743	93 866	83 022
Источник		<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/200363693/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/200363693/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/220357837/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/220357837/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/205827326/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/205827326/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/220910110/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/220910110/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/211162174/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/211162174/</a>
Контактная информация		тел. +7 963 620-08-08	тел. +7 916 796-07-21	тел. +7 915 088-98-62	тел. +7 964 557-35-64	тел. +7 926 601-42-05

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таблица № 102

## Сравнительная характеристика Объектов – аналогов

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Местоположение	г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 18/1	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 24/2	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 24/2	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 10/1	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 16/2	Сопоставимое
Год постройки	2009	2010	2009	2009	2010	2009	Сопоставимое
Материал дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный	Сопоставимое
Кол-во комнат	4	4	4	4	4	4	Сопоставимое

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

<b>Общая площадь, кв.м.</b>	106,7	110,00	95,00	109,00	107,60	107,20	<b>Сопоставимое</b>
<b>Площадь кухни, кв.м.</b>	нет данных	11 кв.м.	10,2 кв.м.	11 кв.м	нет данных	10,7 кв.м	<b>Сопоставимое (принято допущение)</b>
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть	<b>Сопоставимое (принято допущение)</b>
<b>Санузел</b>	нет данных	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	<b>Сопоставимое (принято допущение)</b>
<b>Этаж</b>	19/23 эт.	21/23 эт.	3/23 эт.	9/23 эт.	11/14 эт.	3/23 эт.	<b>Сопоставимое</b>
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	<b>Сопоставимое</b>
<b>Состояние квартир</b>	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	<b>Корректировка на состояние</b>

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо обоснования отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на состояние внутренней отделки.

#### Корректировка на «цену предложения»

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. Среднее значение скидки на торг, усредненное по городам России на активном рынке для массового современного жилья составляет 4,5 % (табл. 197).

Таблица № 103

### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>16</sup>

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

#### Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен в Московской области, г. Люберцы, Комсомольское шоссе, д. 24/2. Объекты аналоги № 2-3 расположены в том же доме. Аналоги № 1, 4-5 располагаются также на Комсомольском шоссе в непосредственной близости от объекта оценки. Корректировка на местоположение не проводилась.

#### Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 106,7 кв.м., выбранных объектов-аналогов 90-120 кв.м. Согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. для массового жилья советской постройки выявлен диапазон площадей и корректирующие коэффициенты (стр. 196, табл. 116).

Таблица № 104

#### Корректировка на масштаб

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

В соответствии с данными справочника площадь оцениваемого объекта, также как и аналогов относятся к диапазону 90-120 кв. м. Корректировка на площадь не проводится.

**Корректировка на площадь кухни**

Оценщику не предоставлены данные о площади кухни в оцениваемой квартире. Однако часть аналогов также располагаются в доме, в котором располагается объект оценки. В данных квартирах площадь кухни 10-11 кв.м. Все аналоги имеют площадь кухни 10-11 кв.м, что является сопоставимым и корректировка на площадь кухни не требуется.

**Корректировка на наличие балкона (лоджии)**

Оценщику не предоставлены данные о наличии балкона (лоджии) в оцениваемой квартире. Однако часть аналогов также располагаются в доме, в котором располагается объект оценки и имеют балкон. Оценщик исходит из допущения, что в оцениваемой квартире также имеется балкон. Все аналоги имеют балкон, что является сопоставимым и корректировки на данный фактор не требуется.

**Корректировка на санузел**

Оценщику не предоставлены данные о санузле в оцениваемой квартире. В качестве аналогов предлагаются квартиры с отдельным санузлом. Оценщик исходит из допущения, что санузел в оцениваемой квартире соответствует аналогам, корректировка не проводится.

**Корректировка на состояние внутренней отделки**

Состояние внутренней отделки оцениваемого объекта, также как и аналогов № 2,5 – удовлетворительное (современный ремонт). Объекты-аналоги №1, 3-4 имеют хорошее состояние внутренней отделки (комфортный ремонт).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. представлена корректировка на состояние внутренней отделки квартиры. (стр. 223, табл. 147).

Таблица № 105

**Корректировка на состояние**

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Таким образом, корректировка для аналогов № 1, 3-4 будет понижающей и составит -3 945 рублей.

Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже.

Отчет № 113/2019

Оценки рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»

Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 106

**Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры**

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
СВ.	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 18/1	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 24/2	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 24/2	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 10/1	Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский просп., 16/2
	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	10 490 000	8 750 000	10 000 000	10 100 000	8 900 000
	95 364	92 105	91 743	93 866	83 022
	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
	91 072	87 961	87 615	89 642	79 286
	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	1	1	1	1	1
	91 072	87 961	87 615	89 642	79 286
	21/23 эт.	3/23 эт.	9/23 эт.	11/14 эт.	3/23 эт.
	1	1	1	1	1
	91 072	87 961	87 615	89 642	79 286
	2010	2009	2009	2010	2009
	1	1	1	1	1



Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		91 072	87 961	87 615	89 642	79 286
Количество комнат	4	4	4	4	4	4
Корректировка на количество комнат, коэф-нт		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		91 072	87 961	87 615	89 642	79 286
Наличие балкона/лоджии	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на этаж, коэф-нт	Лейфер табл. 139, стр. 214	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		91 072	87 961	87 615	89 642	79 286
Состояние квартиры	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительно е
Корректировка на отделку, руб.	Лейфер табл. 147, стр. 223	- 3 945	-	- 3 945	- 3 945	-
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		87 127	87 961	83 670	85 697	79 286
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		<b>84 748</b>				
Рыночная стоимость квартиры, руб.	106,7	<b>9 042 634</b>				

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288 общей площадью 106,7 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**9 043 000 рублей**

**(Девять миллионов сорок три тысячи) рублей.**

**6.10. Определение рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19.**

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Оценка квартиры проводилась на основании сложившихся цен на жилую недвижимость в г. Котельники. Настоящий расчет стоимости оцениваемых Объектов опирается на цены предложения, такой подход оправдан поскольку, в соответствии со стандартами при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Были проанализированы опубликованные предложения о продаже аналогичных объектов на рынке.

В качестве объектов-аналогов были подобраны жилые квартиры в панельных домах советской постройки, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность).
- Дата оценки (октябрь 2019 г.)
- Функциональное назначение (жилое).
- Конструктивные особенности (2-комнатные квартиры).
- Тип дома (массовое современное жилье).
- Местоположение (г. Люберцы, Октябрьский проспект).
- Внутреннее состояние отделки (любое с учетом корректировок).
- Этаж расположения (любой, с учетом корректировки).

Характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Таблица № 107

**Краткая характеристика объектов-аналогов**

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наименование объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местонахождение	Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды, Октябрьский просп., 10к1	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды, Октябрьский просп., 10к1	Московская область, Люберцы, мкр. Ухтомка, Октябрьский просп., 5к2	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды, Октябрьский просп., 18к2	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды, Октябрьский просп., 8к2
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Год постройки	2004	2004	2004	2008	2011	2002
Этаж	6/14 эт.	4/14 эт.	6/14 эт.	14/17 эт.	2/11 эт.	7/10 эт.
Площадь квартиры, кв.м.	63	63,3	67	68	73,3	61,2
Площадь кухни, кв.м.	нет данных	11 кв.м.	15 кв.м.	12,5 кв.м	12,6 кв.м.	нет данных
Наличие лоджии	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть
Санузел	нет данных	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Описание		Арт. 3803731 Просторная квартира в идеальном состоянии с качественным евро ремонтом. Две застекленные лоджии: в спальне и в кухне, фильтры и счетчики на воду. Комнаты изолированные, большой холл, окна во двор. Консьерж. Две станции метро в 10 мин.	Хорошее состояние, рядом метро, детский сад, школа, во дворе детская площадка. Свободная продажа.	Подается светлая уютная квартира с хорошей планировкой Квартира продается мебелью (спальный гарнитур в комнате, гардероб, встроенный шкаф в прихожей), бытовой техникой и встроенной кухней, 2 лоджии. (лоджия с кухни, и спальни) 2 лифта.	Предлагается к продаже 2-комнатная квартира с отличной планировкой в кирпичном доме 2014 года постройки. Дом удачно расположен внутри микрорайона, подъезд к дому огорожен шлагбаумом, имеется подземный паркинг. С обеих сторон дома сквер и детская площадка. В	Дом имеет очень удобное расположение (рядом в пешей доступности м. Жулебино, м. Лермонтовский проспект, + ж/д станция Ухтомская). Недалеко от МКАД и Рязанского проспекта. В квартире две остекленных и утепленных лоджии. Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты,

		пешком: Жулебино и Лермонтовский проспект. Рядом гимназия 43, Кадетская школа, несколько спортивных комплексов, магазины. Недалеко парк Жулебино, огромный лесопарк Кузьминки, Наташкинский парк и пруды. Освобождение до сделки. Свободная продажа.		Хорошая транспортная доступность:, до станции метро "Лермонтовский проспект" 5 минут пешком, до ж/д станции "Ухтосмкого" (Электрички Казанского направления) 5 минут пешком. Развитая инфраструктура , подземный паркинг.	шаговой доступности находятся все необходимые объекты инфраструктуры: д/сады, школы, супермаркеты, ТЦ, кафе, рестораны, банки, МФЦ Мои документы. Удобная транспортная доступность всего в 10 минутах пешком станции метро "Жулебино".	аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Во дворе установлены турники. Вы можете заниматься спортом по утрам! Рядом яркая детская площадка, в районе есть сад и школа. Отличная транспортная развязка.
Наличие коммуникаци й	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние	удовлетворител ьное	хорошее	хорошее	хорошее	без отделки	удовлетворительное
Цена предложения, руб.		9 200 000	11 500 000	10 200 000	8 300 000	8 200 000
<b>Стоимость 1 кв.м квартиры, руб.</b>		<b>145 340</b>	<b>171 642</b>	<b>150 000</b>	<b>113 233</b>	<b>133 987</b>
Источник		<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/215417732/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/215417732/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/216689010/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/216689010/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/219013365/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/219013365/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/219305694/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/219305694/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/221042899/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/221042899/</a>
Контактная информация		тел. +7 495 777-88-85	тел. +7 916 910-31-00	тел. +7 926 530-15-94	тел. +7 985 774-73-07	тел. +7 926 992-62-03

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таблица № 108

## Сравнительная характеристика Объектов – аналогов

№ п/п	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
<b>Местоположение</b>	Московская область, г. Люберцы,	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды,	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские	Московская область, Люберцы, мкр. Ухтомка,	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды,	<b>Сопоставимое</b>

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
**Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»**

	Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19	Октябрьский просп., 10к1	проезды, Октябрьский просп., 10к1	Октябрьский просп., 5к2	проезды, Октябрьский просп., 18к2	Октябрьский просп., 8к2	
<b>Год постройки</b>	2004	2004	2004	2008	2011	2002	<b>Сопоставимое</b>
<b>Материал дома</b>	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	<b>Сопоставимое</b>
<b>Кол-во комнат</b>	2	2	2	2	2	2	<b>Сопоставимое</b>
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	63	63,30	67,00	68,00	73,30	61,20	<b>Корректировка на площадь</b>
<b>Площадь кухни, кв.м.</b>	нет данных	11 кв.м.	15 кв.м.	12,5 кв.м	12,6 кв.м.	нет данных	<b>Сопоставимое (делается допущение)</b>
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть	<b>Сопоставимое (Делается допущение)</b>
<b>Санузел</b>	Нет данных	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	<b>Сопоставимое (Делается допущение)</b>
<b>Этаж</b>	6/14 эт.	4/14 эт.	6/14 эт.	14/17 эт.	2/11 эт.	7/10 эт.	<b>Сопоставимое</b>
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	<b>Сопоставимое</b>
<b>Состояние квартир</b>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	без отделки	удовлетворительное	<b>Корректировка на состояние</b>

*Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. Ниже представлено объяснение применяемых корректировок.

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок, либо обоснования отказа от них:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на площадь;
- на состояние внутренней отделки.

#### Корректировка на «цену предложения»

Скидка на торг определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. Среднее значение скидки на торг, усредненное по городам России на активном рынке для массового современного жилья составляет 4,5 % (табл. 197).

Таблица № 109

### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>16</sup>

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

#### Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен в Московской области, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1. Объекты аналоги № 1-2 расположены в том же доме. Аналоги № 3-5 располагаются также на Октябрьском проспекте в непосредственной близости от объекта оценки. Корректировка на местоположение не проводилась.

#### Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 63 кв.м., выбранных объектов-аналогов 63-73 кв.м. Согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. для массового современного жилья выявлен диапазон площадей и корректирующие коэффициенты (стр. 196, табл. 116).

Таблица № 110

#### Корректировка на масштаб

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Учитывая тот факт, что часть аналогов (аналоги № 1-3, 5) попадают в разный ценовой диапазон в зависимости от площади, но при этом имеют небольшую разницу в площадях с объектом оценки, было принято решение считать корректировку на площадь по формуле (для среднего значения).

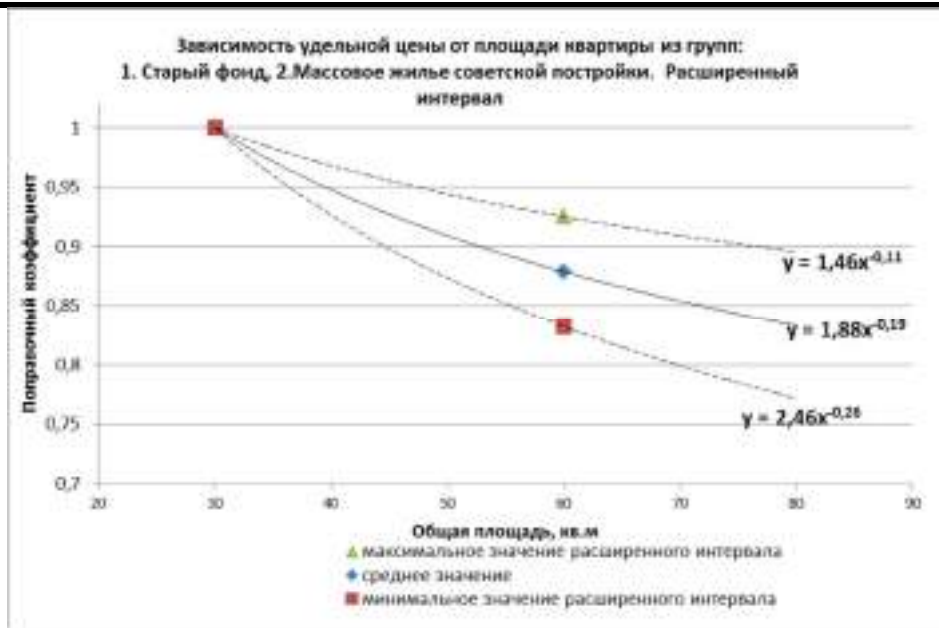


Рисунок № 17 Формула для расчета корректировки на площадь

Источник: «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. (стр. 197, рис. 51)

Итоговый расчет корректировки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица № 111

#### Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м.	63	63,3	67	68	73,3	61,2
Формула расчета: $Y = 1,88X^{-0,19}$	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,86
<b>Корректировка на площадь, коэф-нт</b>		<b>1,00</b>	<b>1,01</b>	<b>1,01</b>	<b>1,03</b>	<b>0,99</b>

Источник: расчет Оценщика

#### Корректировка на площадь кухни

Оценщику не предоставлены данные о площади кухни в оцениваемой квартире. Однако часть аналогов также располагаются в доме, в котором располагается объект оценки. В данных квартирах площадь кухни 11-15 кв.м. Все аналоги имеют площадь кухни 11-15 кв.м, что является сопоставимым и корректировка на площадь кухни не требуется.

#### Корректировка на наличие балкона (лоджии)

Оценщику не предоставлены данные о наличии балкона (лоджии) в оцениваемой квартире. Однако часть аналогов также располагаются в доме, в котором располагается объект оценки и имеют балкон. Оценщик исходит из допущения, что в оцениваемой квартире также имеется балкон. Все аналоги имеют балкон, что является сопоставимым и корректировки на данный фактор не требуется.

#### Корректировка на санузел

Оценщику не предоставлены данные о санузле в оцениваемой квартире. В качестве аналогов предлагаются квартиры с отдельным санузлом. Оценщик исходит из допущения, что санузел в оцениваемой квартире соответствует аналогам, корректировка не проводится.

#### Корректировка на состояние внутренней отделки

Состояние внутренней отделки оцениваемого объекта, также как и аналога № 5 – удовлетворительное (современный ремонт). Объекты-аналоги №1-3 имеют хорошее состояние внутренней отделки (комфортный ремонт). Аналог № 4 находится в состоянии – без отделки.



Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» под редакцией Лейфер Л.А. представлена корректировка на состояние внутренней отделки квартиры. (стр. 223, табл. 147).

Таблица № 112

## Корректировка на состояние

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Таким образом, корректировка для аналогов № 1-3 будет понижающей и составит -- 3945 рублей. Для аналога № 4 будет повышающей и составит 7 146 рублей.

Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже.

Таблица № 113

## Итоговый расчет рыночной стоимости квартиры

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение	Московская область, г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 10, корп. 1, кв. 19	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды, Октябрьский просп., 10к1	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды, Октябрьский просп., 10к1	Московская область, Люберцы, мкр. Ухтомка, Октябрьский просп., 5к2	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды, Октябрьский просп., 18к2	Московская область, Люберцы, мкр. Октябрьские проезды, Октябрьский просп., 8к2
Рыночные условия	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Цена предложения, руб.		9 200 000	11 500 000	10 200 000	8 300 000	8 200 000
Стоимость 1 кв.м. квартиры, руб.		145 340	171 642	150 000	113 233	133 987
Скидка на торг, %	Лейфер табл. 197, стр. 265	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		138 799	163 918	143 250	108 138	127 958
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на имущественные права, коэф-нт		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		138 799	163 918	143 250	108 138	127 958
Этаж расположения	6/14 эт.	4/14 эт.	6/14 эт.	14/17 эт.	2/11 эт.	7/10 эт.
Корректировка на местоположение, коэф-нт	Лейфер табл.119, стр. 203	1	1	1,000	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		138 799	163 918	143 250	108 138	127 958
Год постройки (новое/старое здание)	2004	2004	2004	2008	2011	2002
Корректировка на тип дома, коэф-нт	Лейфер табл. 140, стр. 216	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		138 799	163 918	143 250	108 138	127 958
Материал стен	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный

Отчет № 113/2019  
 Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Корректировка на материал стен, коэф-нт	Лейфер табл. 81, стр. 176	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		138 799	163 918	143 250	108 138	127 958
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Корректировка на количество комнат, коэф-нт		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		138 799	163 918	143 250	108 138	127 958
Наличие балкона/лоджии	нет данных	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на этаж, коэф-нт	Лейфер табл. 139, стр. 214	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		138 799	163 918	143 250	108 138	127 958
Площадь, кв.м.	63	63,3	67	68	73,3	61,2
Корректировка на площадь, коэф-нт	расчет по формуле (рис. № 51, стр. 197)	1,00	1,01	1,01	1,03	0,99
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		138 925	165 846	145 344	111 294	127 255
Состояние квартиры	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	без отделки	удовлетворительное
Корректировка на отделку, руб.	Лейфер табл. 147, стр. 223	- 3 945	- 3 945	- 3 945	7 146	-
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		134 980	161 901	141 399	118 440	127 255
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		<b>136 795</b>				
Рыночная стоимость квартиры, руб.	63	<b>8 618 083</b>				

*Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»*

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19 общей площадью 63 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**8 618 000 рублей**

**(Восемь миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей.**

**6.11. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки**

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188, общей площадью 64,8 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**4 850 000 рублей**

**(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п.30 ФСО № 7» 2017г. Издательство Нижний Новгород 2017г. под редакцией Лейфера Л.А. (стр.18-20, табл. 1,2):

Значения полуширины интервала неопределённости величины рыночной стоимости для квартир на активном рынке, в среднем составляет 5,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости Объекта оценки - квартиры, площадью 64,8 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул. Комсомольская, д 22, кв. 188 составляет:

**4 583 000 – 5 117 000 рублей**

**(Четыре миллиона пятьсот восемьдесят три тысячи – Пять миллионов сто семнадцать тысяч) рублей**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д. 10, кв. 12, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**13 582 000 рублей**

**(Тринадцать миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей.**

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п. 25 и 26 ФСО 1 и п. 30 ФСО 7)», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 1, стр. 19) уровень существенности в % от итоговой стоимости объекта оценки на высоко развитом рынке, для квартир в среднем составляет 5,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д. 10, кв. 12, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**12 835 000 – 14 329 000 рублей**

**(Двенадцать миллионов восемьсот тридцать пять тысяч – Четырнадцать миллионов триста двадцать девять тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**57 142 000 рублей**

**(Пятьдесят семь миллионов сто сорок две тысячи) рублей.**

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

---

---

Согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п. 25 и 26 ФСО 1 и п. 30 ФСО 7)», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 1, стр. 19) уровень существенности в % от итоговой стоимости объекта оценки на высоко развитом рынке, для квартир в среднем составляет 5,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**53 999 000 – 60 285 000 рублей**

**(Пятьдесят три миллиона девятьсот девяносто девять тысяч – Шестьдесят миллионов двести восемьдесят пять тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**42 504 000 рублей**

**(Сорок два миллиона пятьсот четыре тысячи) рублей.**

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п. 25 и 26 ФСО 1 и п. 30 ФСО 7)», разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2017, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 1, стр. 19) уровень существенности в % от итоговой стоимости объекта оценки на высоко развитом рынке, для квартир в среднем составляет 5,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления:

**40 166 000 – 44 842 000 рублей**

**(Сорок миллионов сто шестьдесят шесть тысяч – Сорок четыре миллиона восемьсот сорок две тысячи) рублей.**

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38, общей площадью 62,2 кв. м., по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**6 487 000 рублей**

**(Шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч рублей)**

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н.Новгород, 2018 г. (табл. № 1, стр. 32), среднее значение неопределенности величины рыночной стоимости на активном рынке для квартир находится на уровне 5,5%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38, общей площадью 62,2 кв. м., по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления:

**6 100 000 – 6 800 000 рублей**

**(Шесть миллионов сто тысяч – Шесть миллионов восемьсот тысяч рублей)**

---

---

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65 общей площадью 74 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**6 890 000 рублей**

**(Шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.**

Согласно Федеральным стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное» .

Согласно информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для жилых квартир на уровне 5,5 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Московская область, город Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65 общей площадью 74 кв. м, по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**6 536 000 - 7 296 000 рублей**

**(Шесть миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч – Семь миллионов двести девяносто шесть тысяч) рублей**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288 общей площадью 106,7 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**9 043 000 рублей**

**(Девять миллионов сорок три тысячи) рублей.**

Согласно Федеральным стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное» .

Согласно информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для жилых квартир на уровне 5,5 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Московская область, город Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288 общей площадью 106,7 кв. м, по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**8 546 000 - 9 540 000 рублей**

**(Восемь миллионов пятьсот сорок шесть тысяч – Девять миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной в Московской области, город Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19 общей площадью 63 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**8 618 000 рублей**

**(Восемь миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей.**

Согласно Федеральным стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата

---

---

оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное» .

Согласно информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для жилых квартир на уровне 5,5 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: Московская область, город Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19 общей площадью 63 кв. м, по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**8 144 000 - 9 092 000 рублей**

**(Восемь миллионов сто сорок четыре тысячи – Девять миллионов девяносто две тысячи) рублей**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной, г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251 общей площадью 55,5 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**10 775 000 рублей**

**(Десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей.**

Согласно Федеральным стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное» .

Согласно информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для жилых квартир на уровне 5,5 %.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251 общей площадью 55,5 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**11 367 000 – 10 182 000 рублей**

**(Одиннадцать миллионов триста шестьдесят семь тысяч – Десять миллионов сто восемьдесят две тысячи) рублей**

Рыночная стоимость жилой квартиры, расположенной г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12 общей площадью 91,4 кв. м., по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**38 318 000 рублей**

**(Тридцать восемь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей.**

Согласно Федеральным стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно информации, представленной в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А., изданной Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2017 г., неопределенность величины рыночной стоимости на активном рынке для жилых квартир на уровне 5,5 %.



Таким образом, диапазон рыночной стоимости жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12 общей площадью 91,4 кв. м, по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составляет:

**40 400 000 – 36 200 000 рублей**

**(Сорок миллионов четыреста тысяч – Тридцать шесть миллионов двести тысяч) рублей**

*Реализация жилой недвижимости по договору купли – продажи не облагается НДС на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.*

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Оценщик

  
Бурдаков А.В.

Оценщик

  
Косилова Е.В.

Генеральный директор  
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

  
Разоренова М.А.

## Глава 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Мы, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года, №297, №298 и №299.
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик

Бурдаков А.В.

Оценщик

Косилова Е.В.



---

---

## Глава 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 2012 г.
3. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
4. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением правительства РФ от 06.07.01 № 519. Федеральные стандарты исследования (ФСО) №1-№3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: № 297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611. ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 года: №327.
5. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
6. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
7. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
8. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
9. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
10. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
11. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
12. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
13. «Введение в теорию оценки недвижимости», В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, Москва, 1998 г.
14. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
15. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
16. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
17. «Справочник оценщика недвижимости. Квартиры. 2018 г.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018г.
18. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2018 г.

## Глава 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Аналоги, используемые в расчетах

Приложение № 2 Документы Заказчика

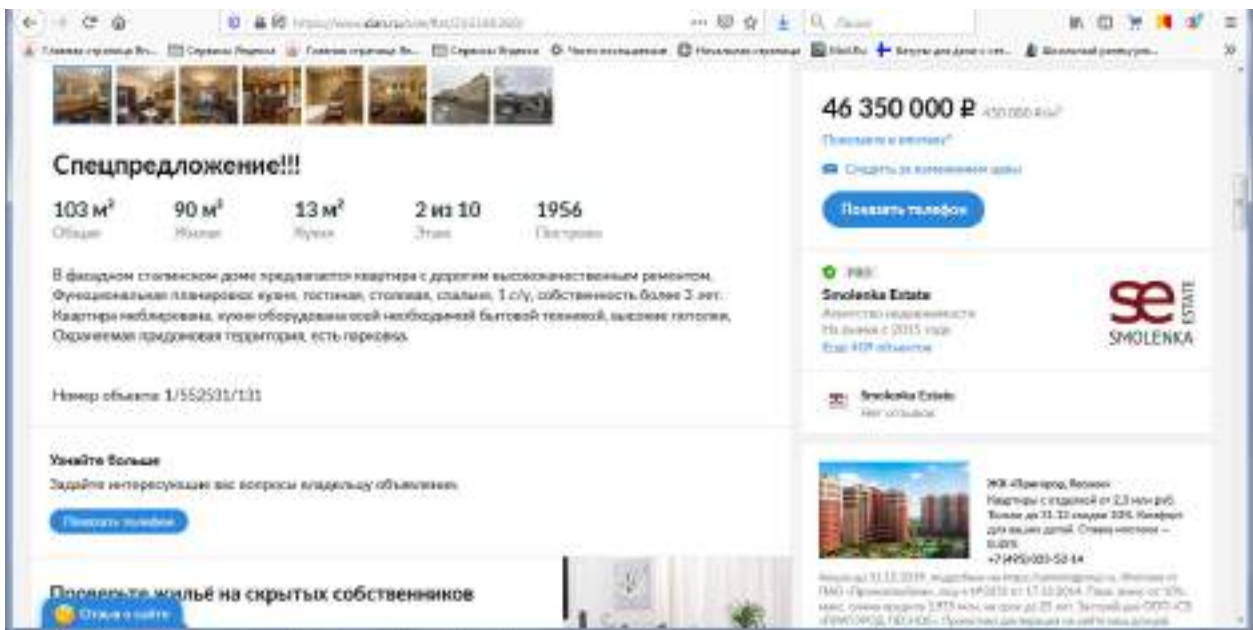
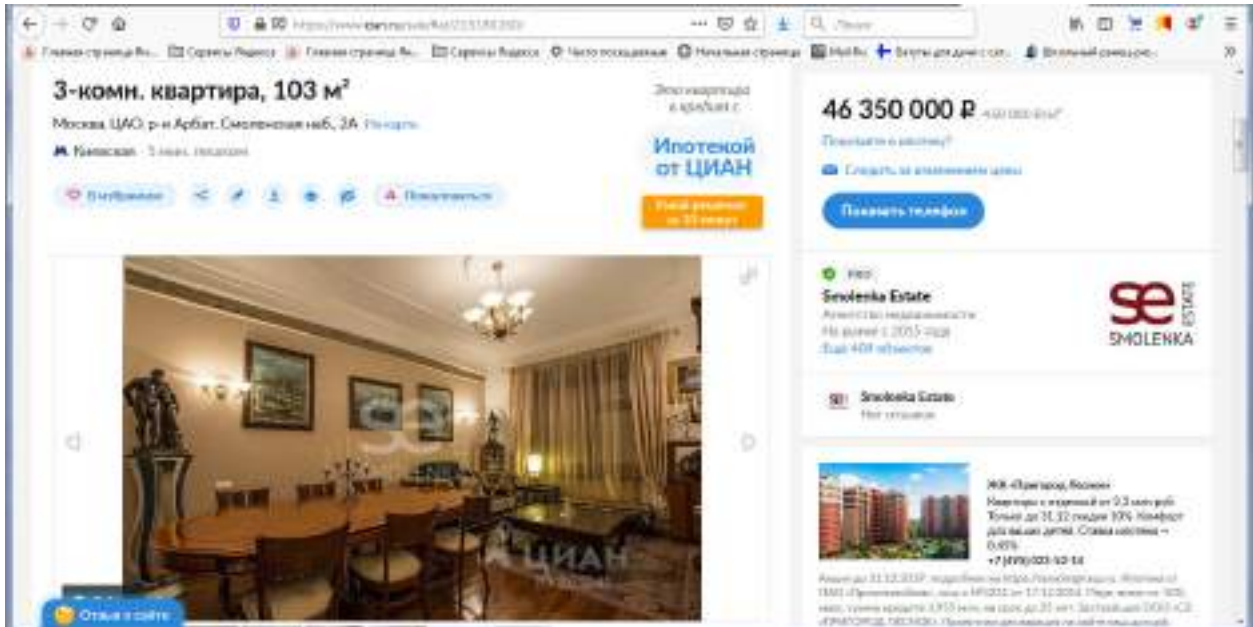
Приложение № 3 Документы Оценщика

## **Приложение №1**

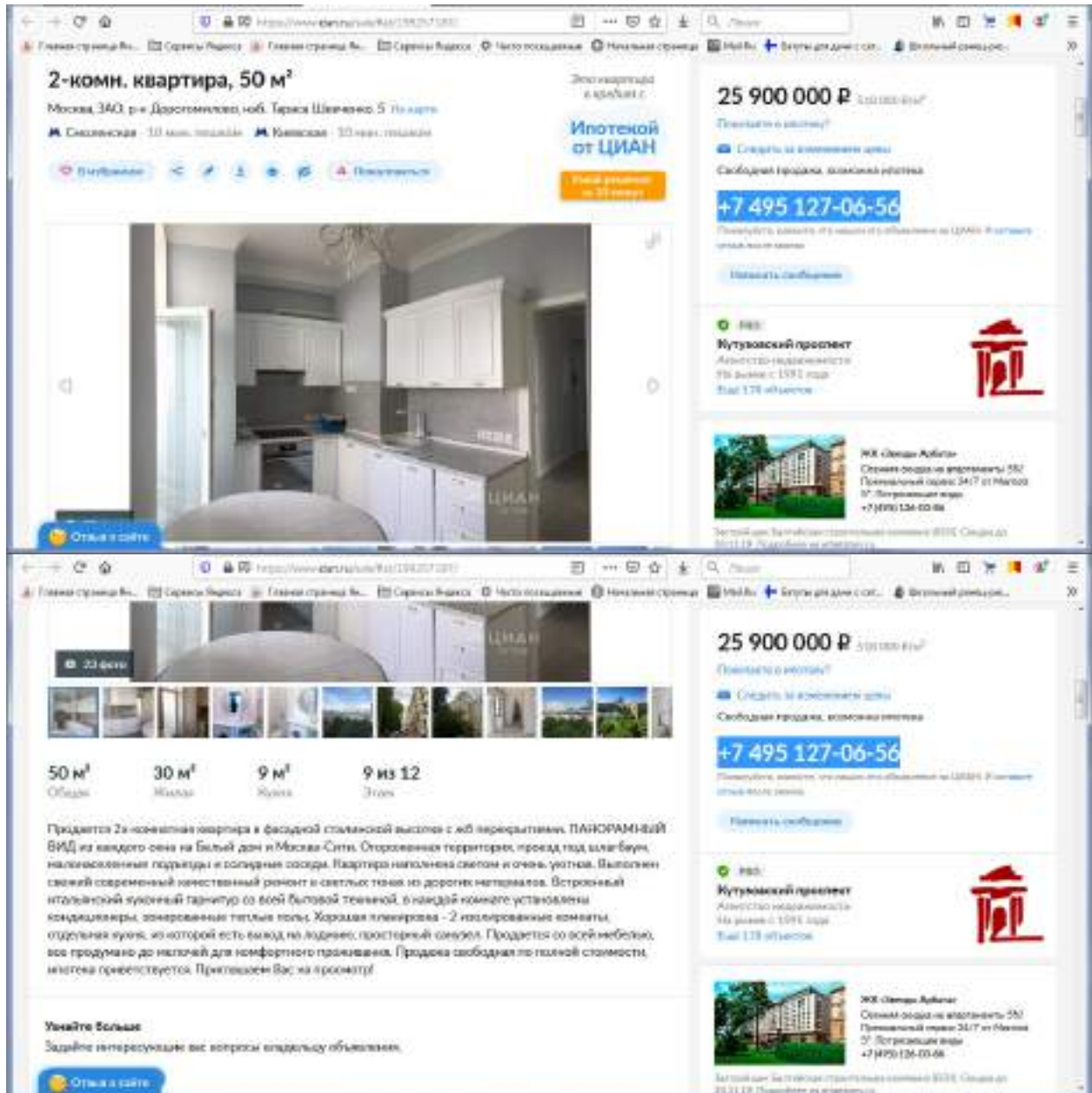
### **Аналоги, используемые в расчетах**

**Аналоги для расчета рыночной стоимости квартиры общей площадью 91,4 кв.м., расположенной на 3 этаже 11-этажного дома, по адресу: г. Москва, Смоленская наб., д. 2, кв. 12.**

**Аналог №1.**

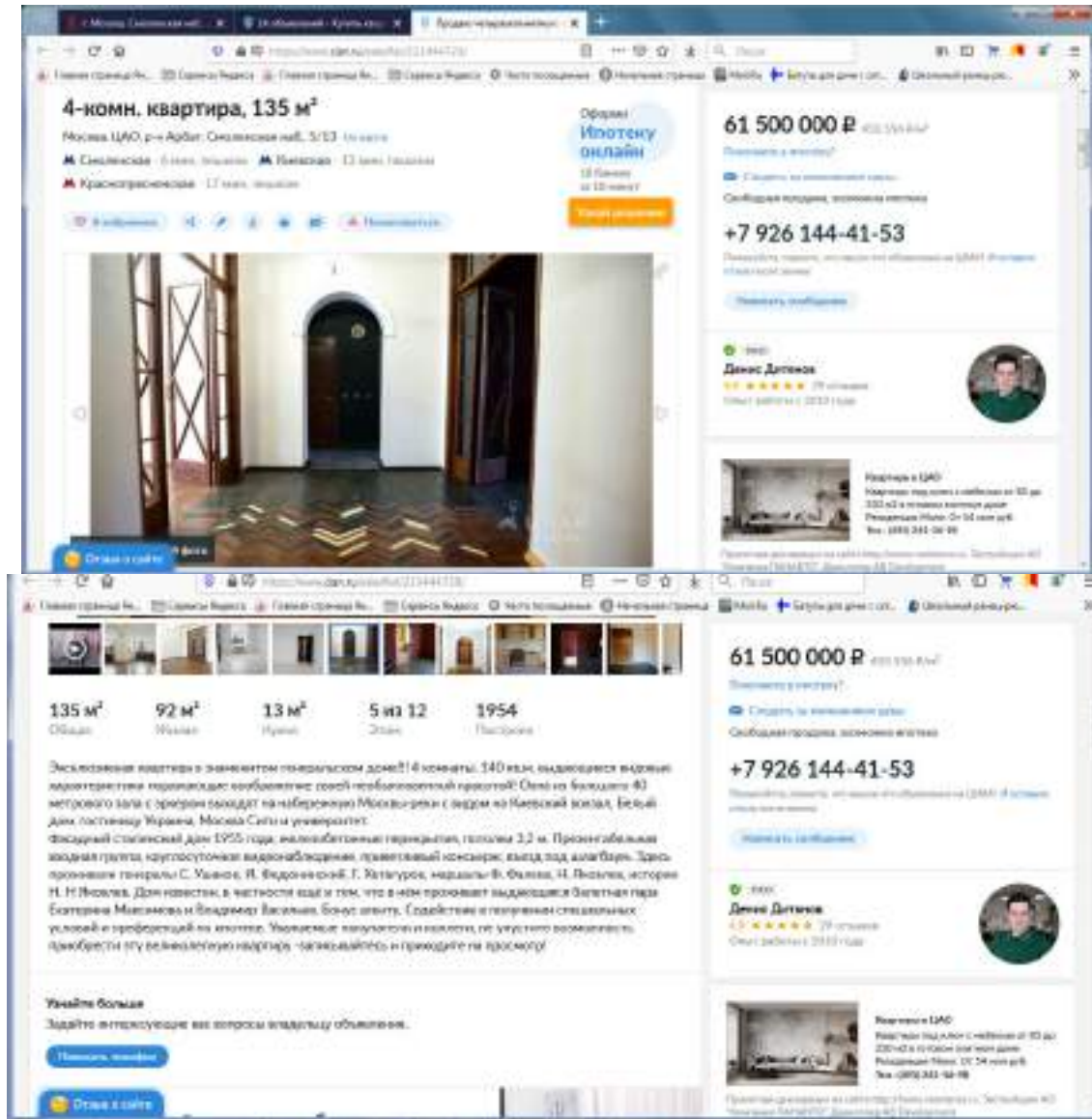


Аналог №2.

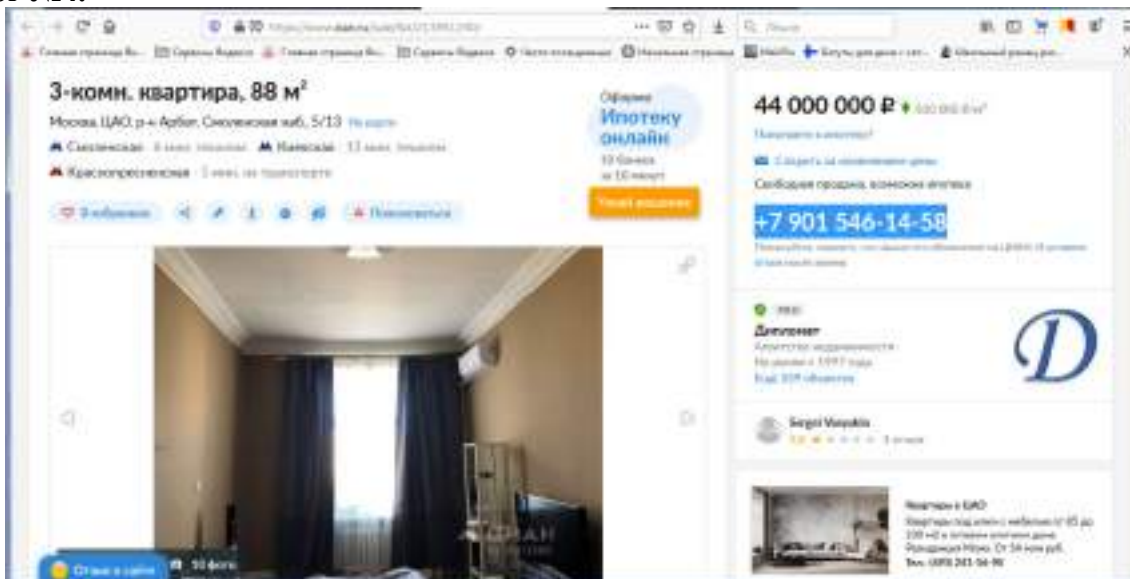




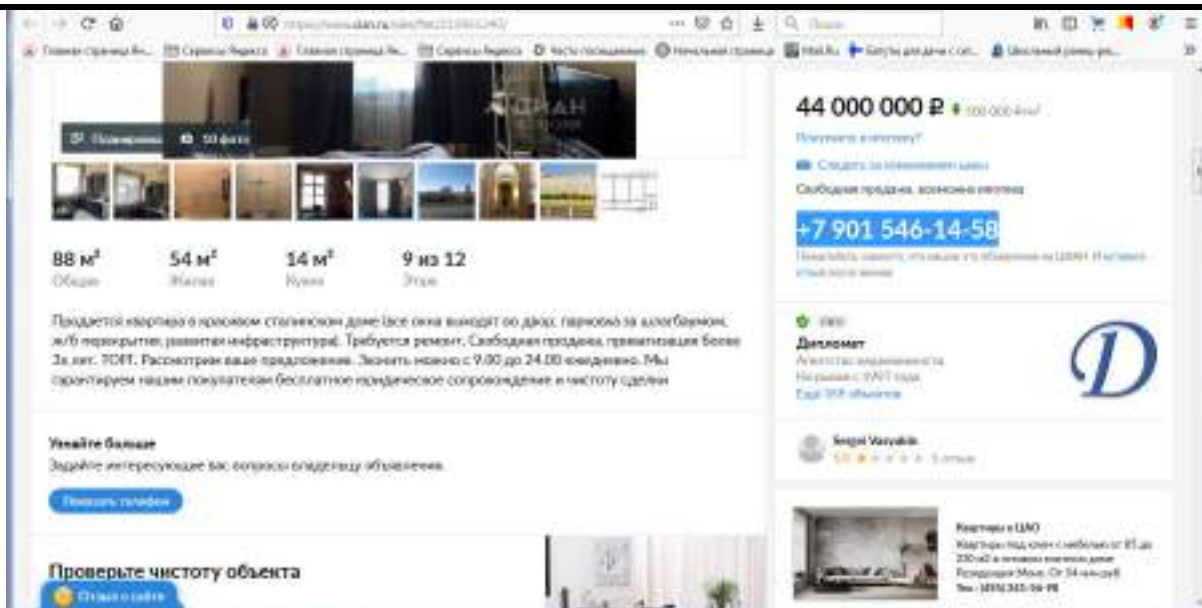
**Аналог №3.**



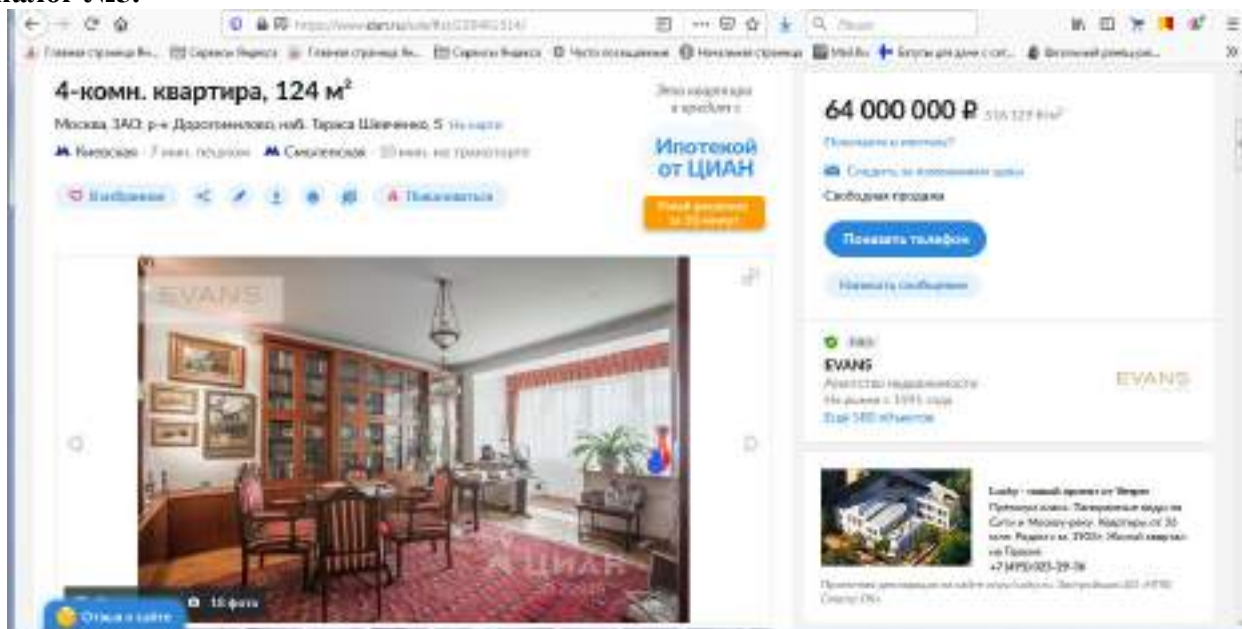
**Аналог №4.**

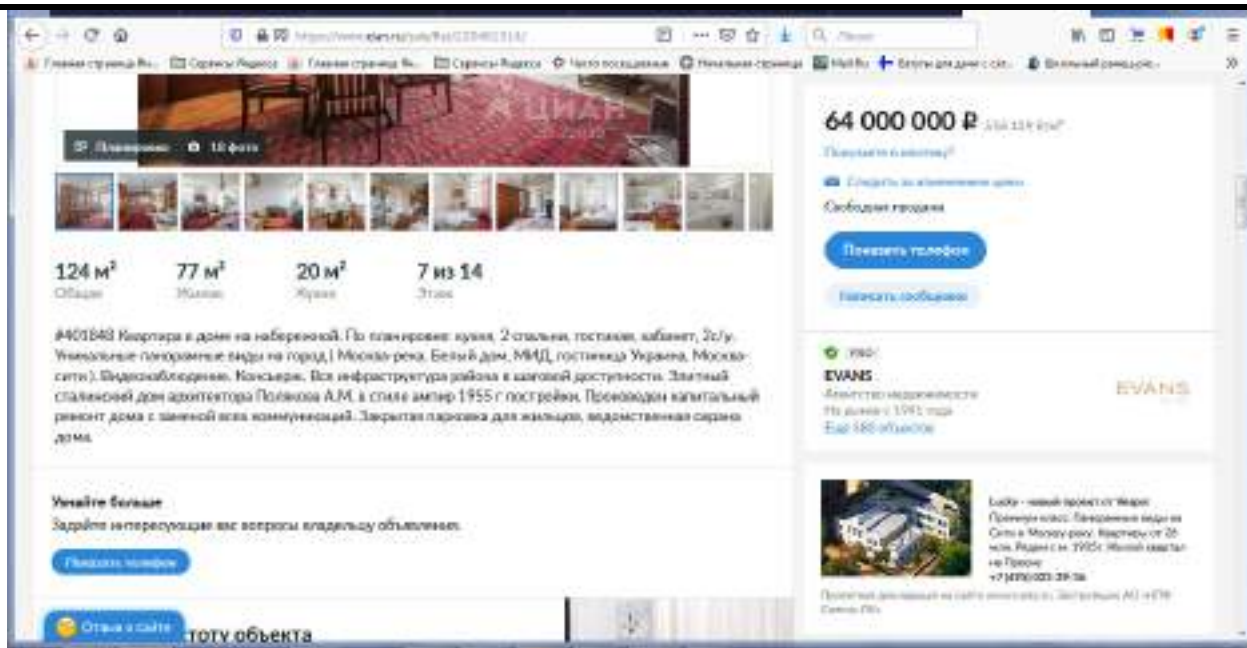






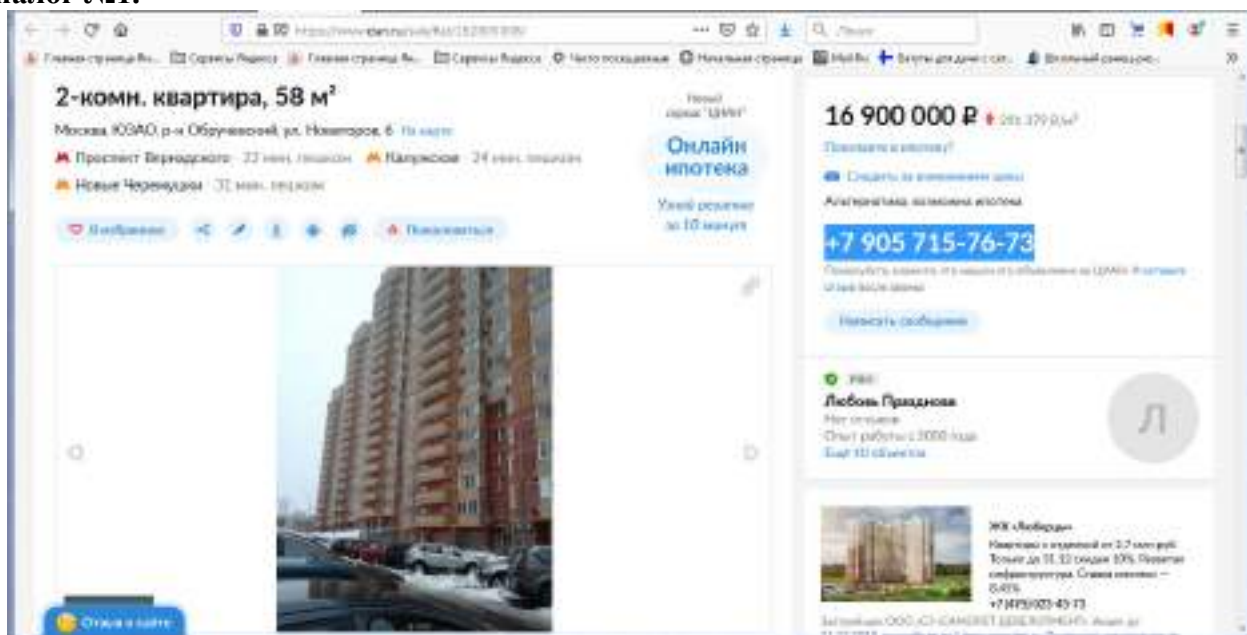
Аналог №5.

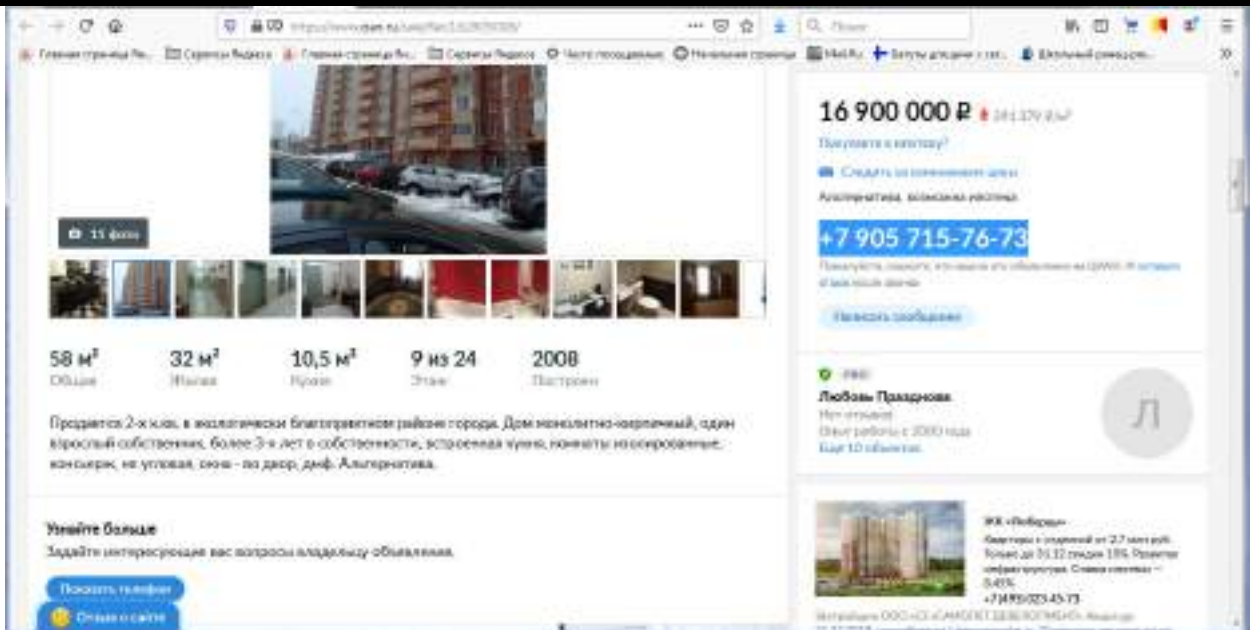




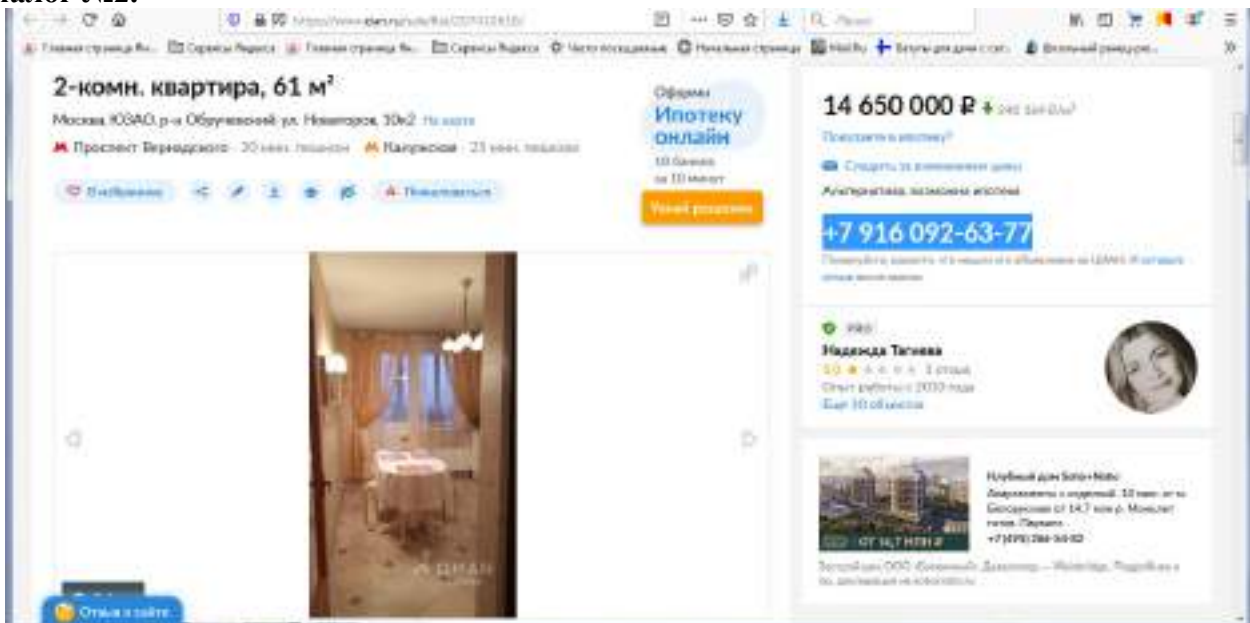
**Аналоги для расчета рыночной стоимости двухкомнатной квартиры общей площадью 55,5 кв.м., расположенной на 22 этаже 22-этажного дома, по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, д. 4, корп. 3, кв. 251.**

**Аналог №1.**





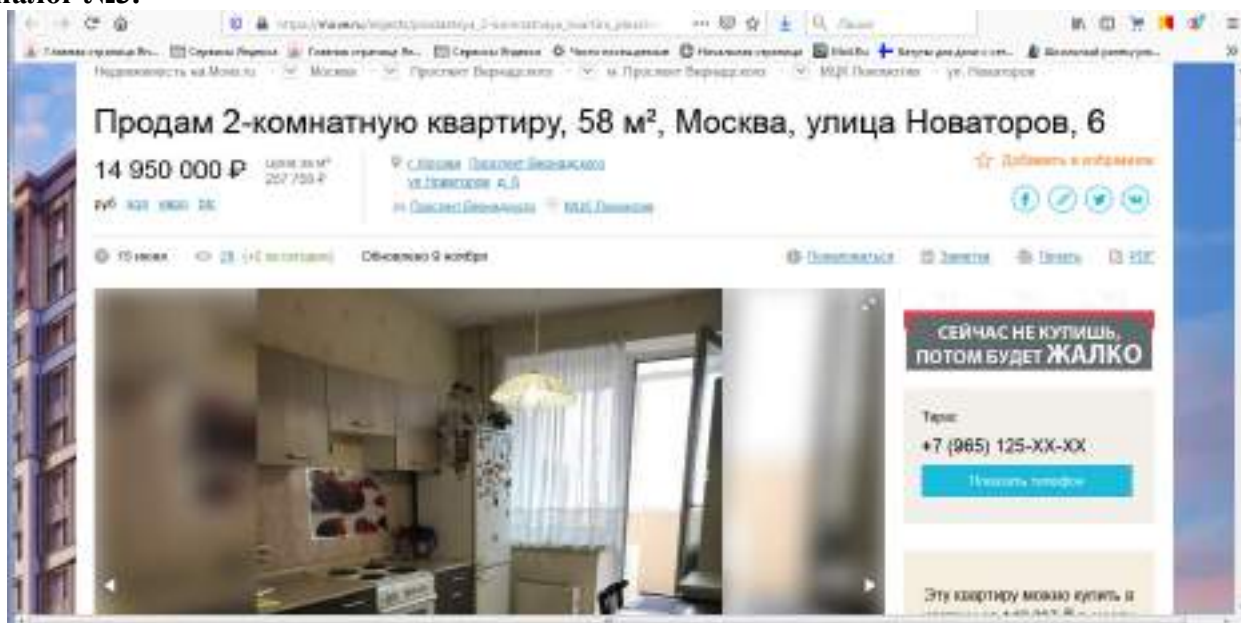
Аналог №2.

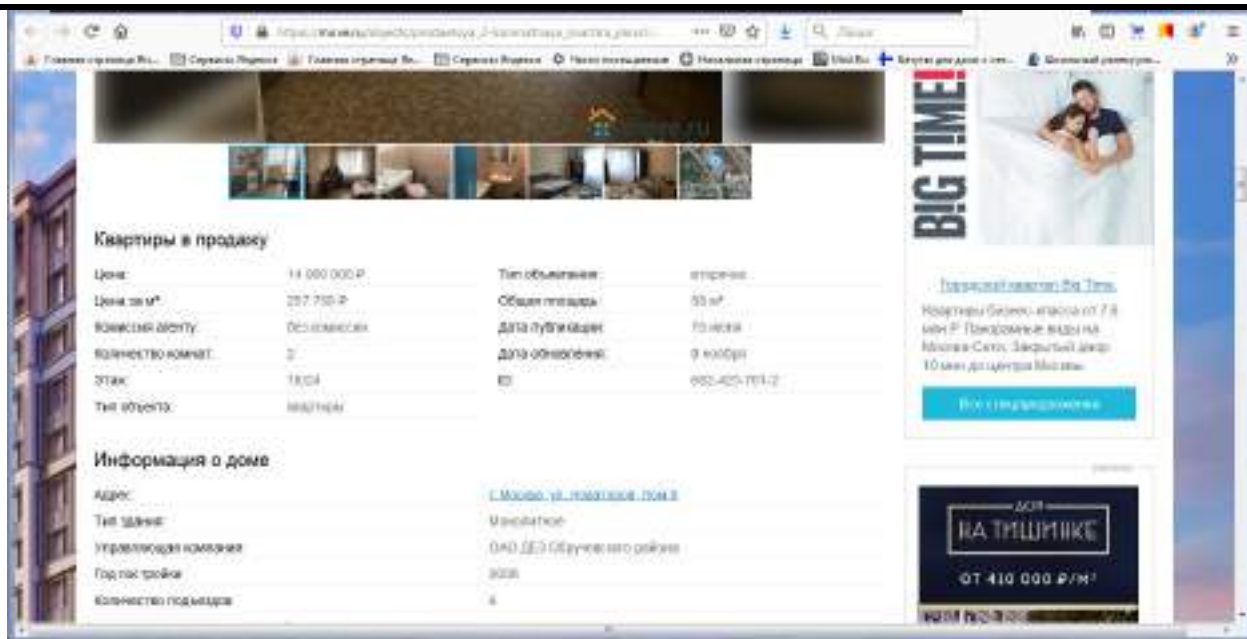




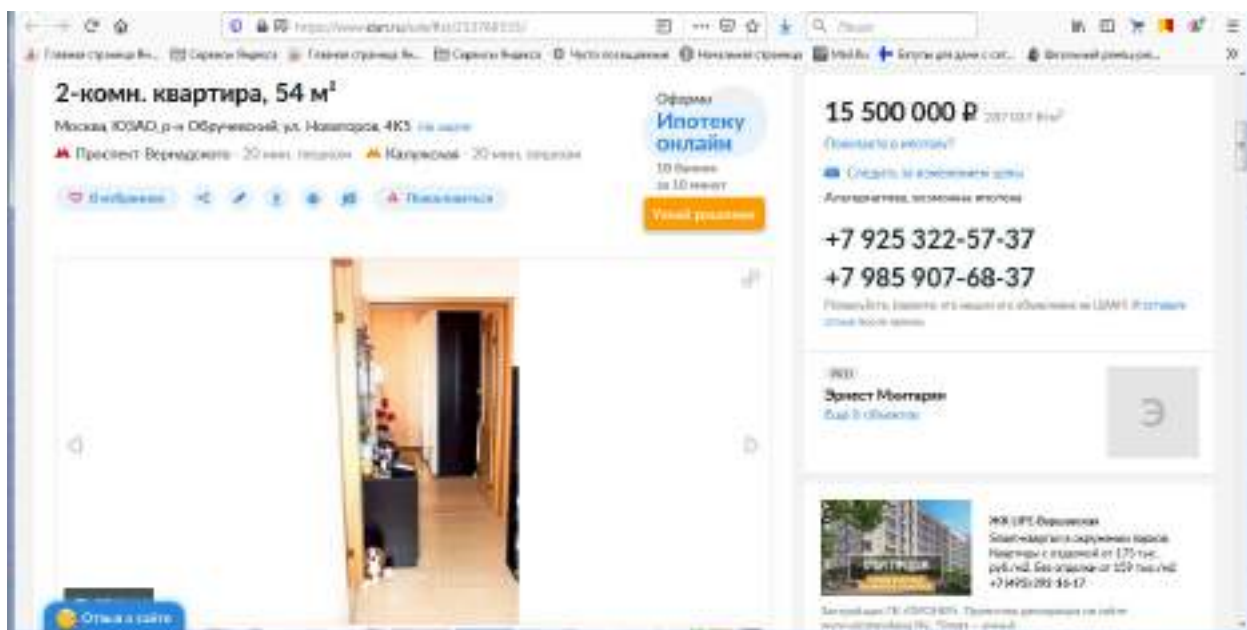


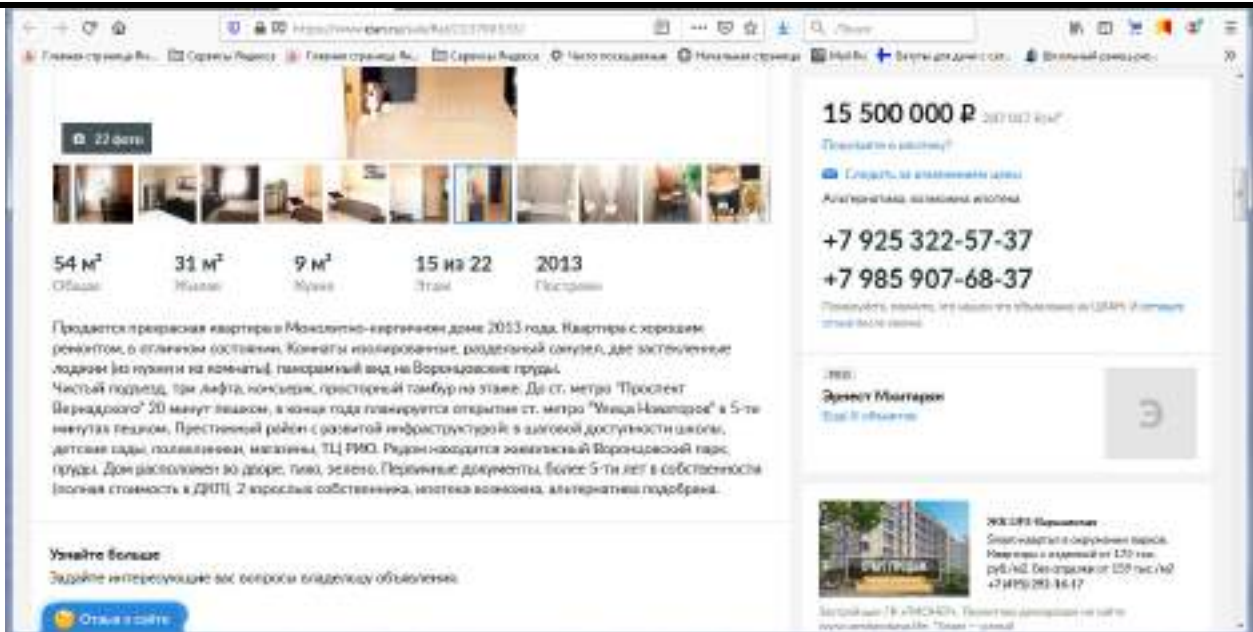
Аналог №3.



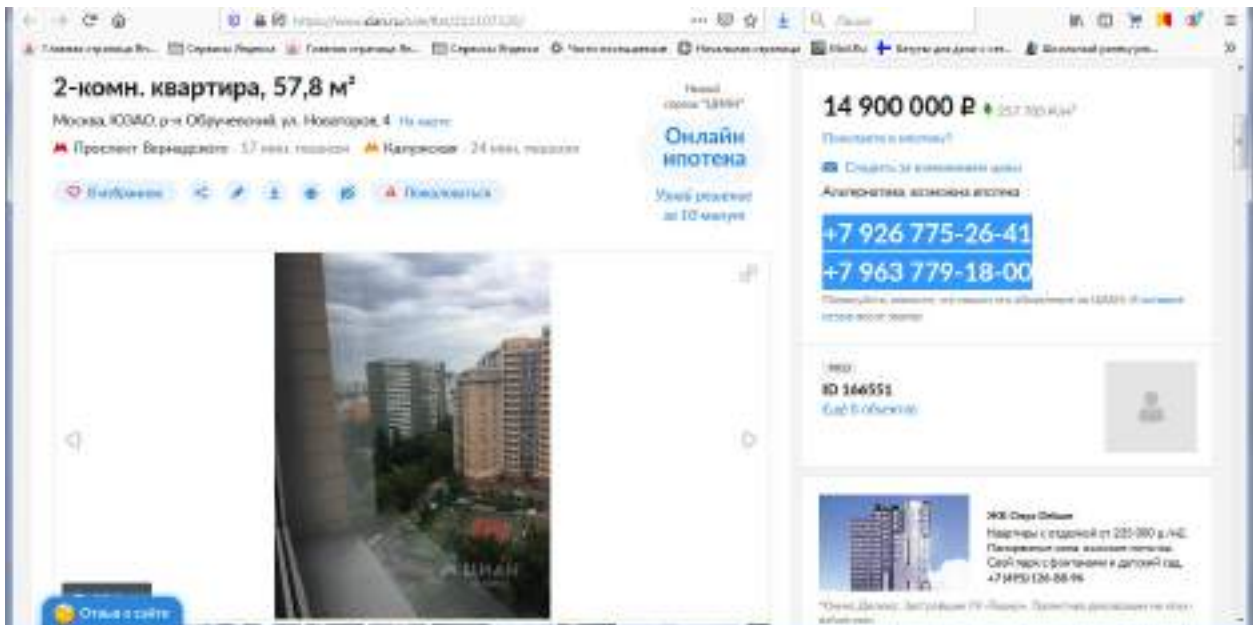


Аналог №4.

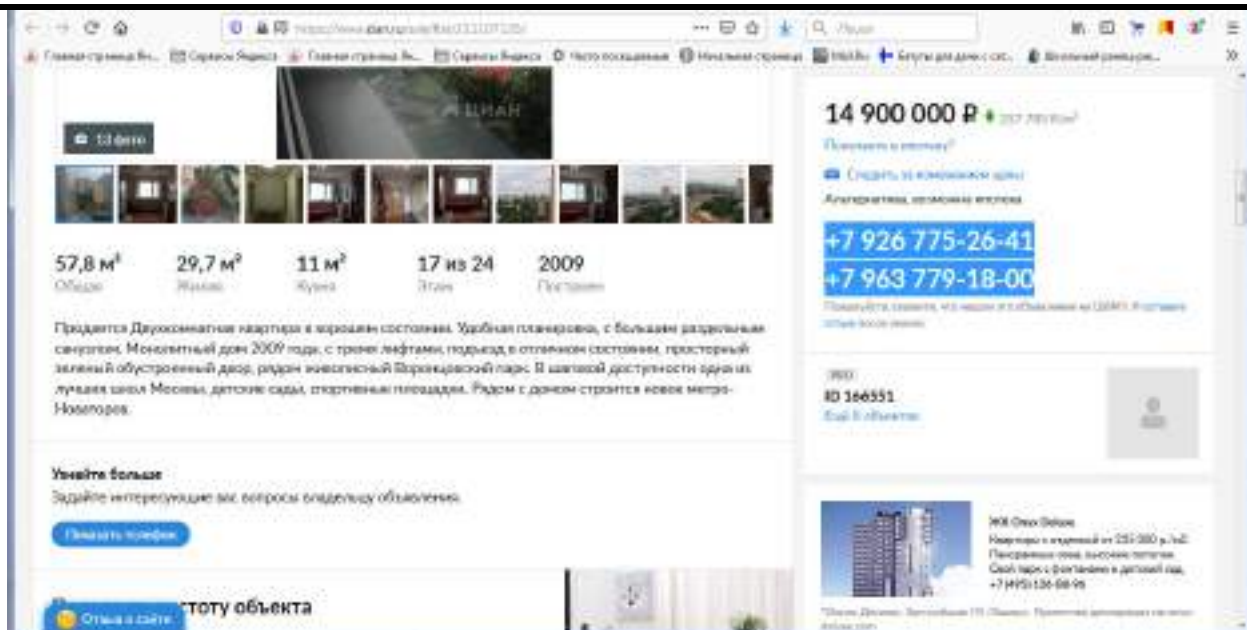




Аналог №5.

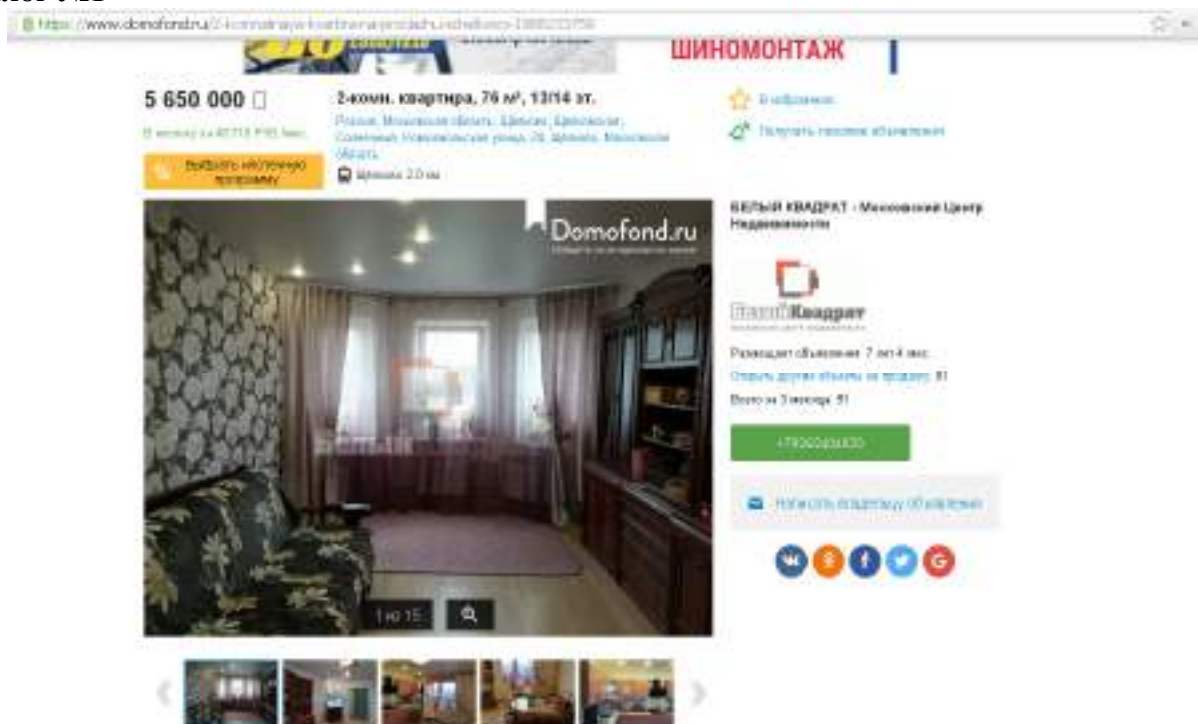






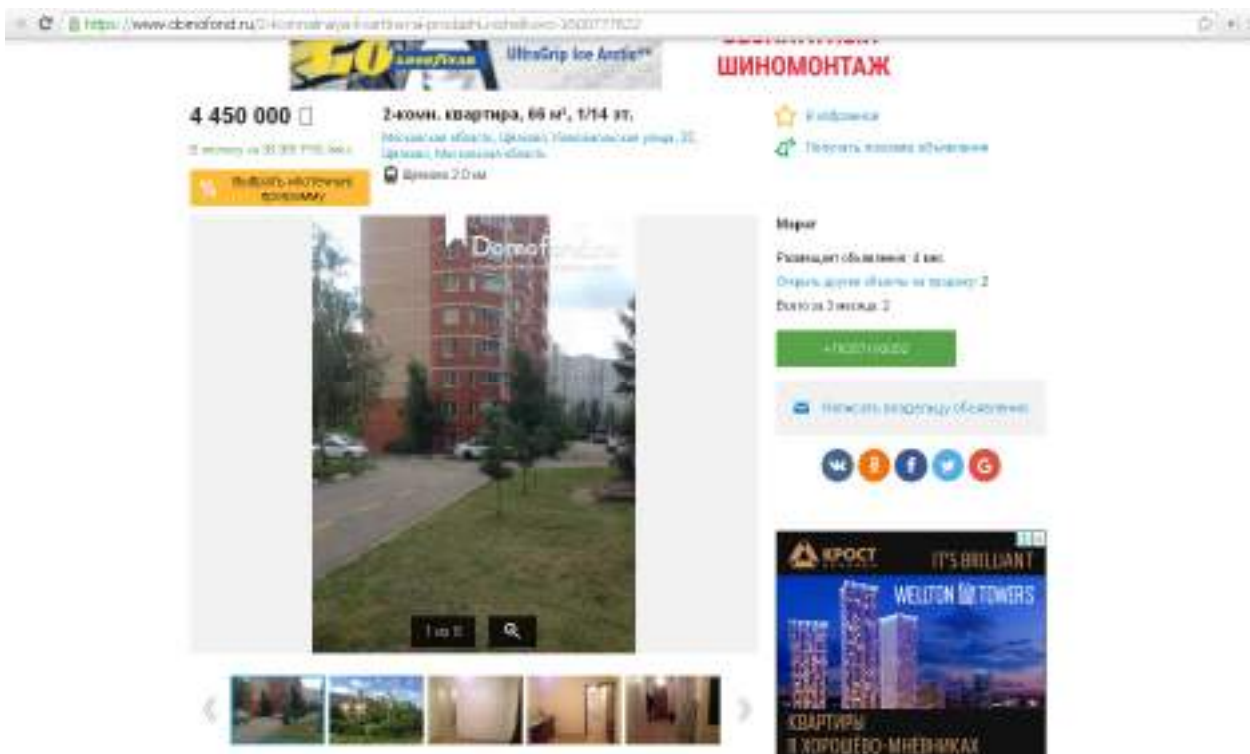
**Аналоги для расчета рыночной стоимости двухкомнатной квартиры общей площадью 64,8 кв.м., расположенной на 3 этаже 14-этажного дома, по адресу: Московская область, Щелковский р-н, г. Щелково, ул. Комсомольская, д. 22, кв. 18.**

**Аналог №1**

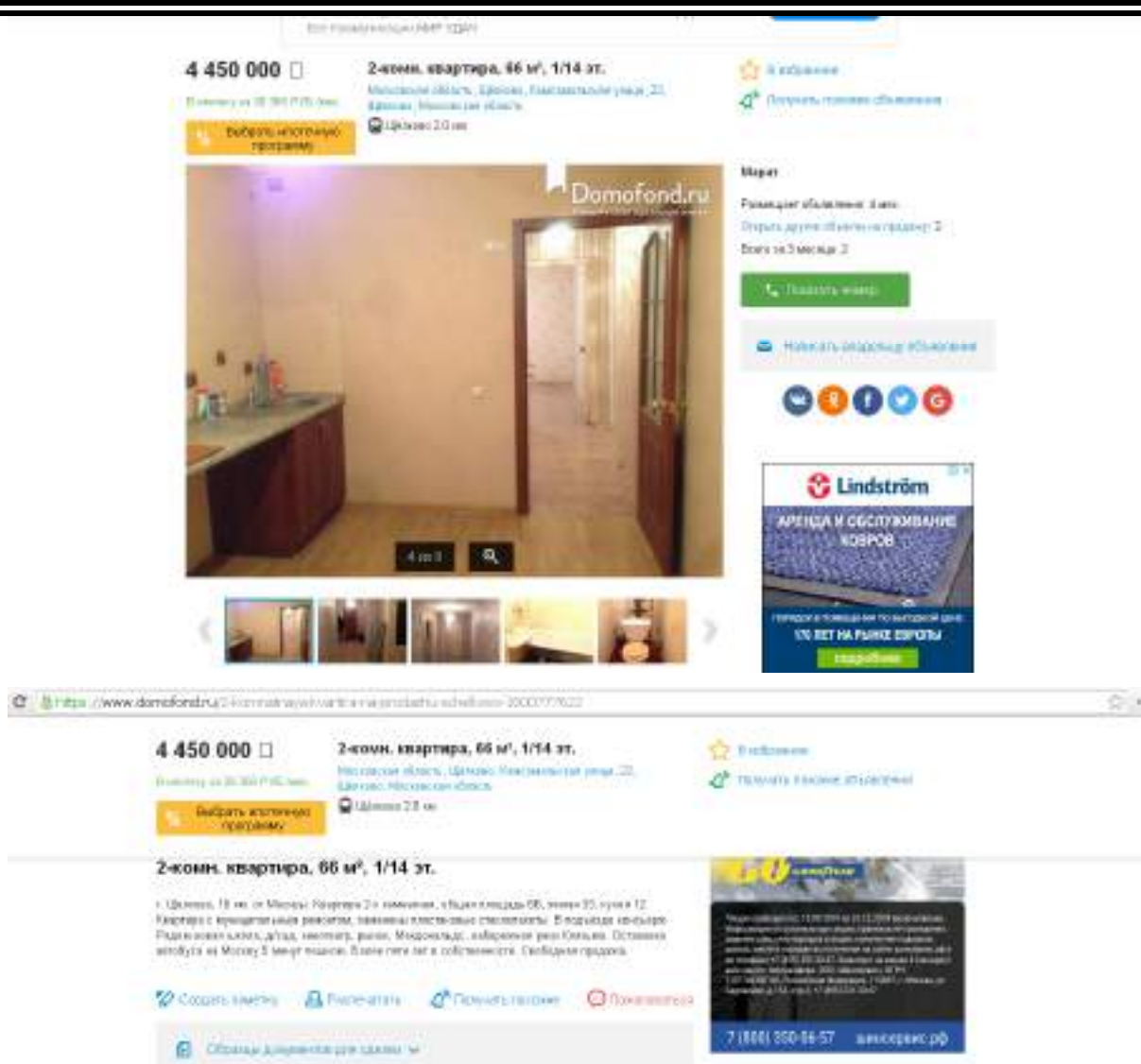




Аналог №2







**Аналог №3**

**2-комн. квартира, 75 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Щелковский м-р, Солнечный Заречный ул. 9 7-я линия  
 Щелковский район, 50 км от МКАД

Эта квартира  
 продается с  
**Ипотечкой от ЦИАН**  
 Лучшее решение на 10 квартир

**5 700 000 Р** (74 000 руб/кв.м)  
 Получите ипотеку!  
 Свободная продажа, возможна ипотека.  
**+7 925 772-50-12**  
 Показать все варианты в этой локации (7 объектов из 1200)

**Century 21**  
 Агентство недвижимости  
 Основано в 1900 году  
 644-4220 объектов

**Ивановский Александр**  
 Риэлтор

**ЖК «Юбилей»**  
 Квартиры с отделкой от 2,7 млн руб.  
 Всего до 31.12.2019 года 13%. Полная инфраструктура. Старт продаж – 04/15  
 +7 995 003 41 71

Встретились ЮСН-СП «САМОСТРОИТЕЛЬНЫЕ» Агентство недвижимости на длительный срок. Предлагаем рассмотреть варианты покупки в рассрочку. Рассрочка 0,4% от ИАД «Промисвил» (квартиры от 1,2 до 1,7 кв.м). Цена от 2,5 млн руб. Срок – 3, 5, 7, 10 лет. Паркинговое место от 18%.

**ЖК «Юбилей» (Бизнес)**  
 Квартиры с отделкой от 3,4 млн руб.  
 Полная инфраструктура. Рассрочка от 0,4% от ИАД.  
 Старт продаж – 02/15.

75 м<sup>2</sup> Общая  
 40 м<sup>2</sup> Жилая  
 12 м<sup>2</sup> Кухня  
 5 из 10 Этаж  
 2003 Постройка

**2-комн. квартира, 75 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Щелковский м-р, Солнечный Заречный ул. 9 7-я линия  
 Щелковский район, 50 км от МКАД

Эта квартира  
 продается с  
**Ипотечкой от ЦИАН**  
 Лучшее решение на 10 квартир

**5 700 000 Р** (74 000 руб/кв.м)  
 Получите ипотеку!  
 Свободная продажа, возможна ипотека.  
**+7 925 772-50-12**  
 Показать все варианты в этой локации (7 объектов из 1200)

**Century 21**  
 Агентство недвижимости  
 Основано в 1900 году  
 644-4220 объектов

**Ивановский Александр**  
 Риэлтор

**ЖК «Юбилей»**  
 Квартиры с отделкой от 2,7 млн руб.  
 Всего до 31.12.2019 года 13%. Полная инфраструктура. Старт продаж – 04/15  
 +7 995 003 41 71

Встретились ЮСН-СП «САМОСТРОИТЕЛЬНЫЕ» Агентство недвижимости на длительный срок. Предлагаем рассмотреть варианты покупки в рассрочку. Рассрочка 0,4% от ИАД «Промисвил» (квартиры от 1,2 до 1,7 кв.м). Цена от 2,5 млн руб. Срок – 3, 5, 7, 10 лет. Паркинговое место от 18%.

**ЖК «Юбилей» (Бизнес)**  
 Квартиры с отделкой от 3,4 млн руб.  
 Полная инфраструктура. Рассрочка от 0,4% от ИАД.  
 Старт продаж – 02/15.

75 м<sup>2</sup> Общая  
 40 м<sup>2</sup> Жилая  
 12 м<sup>2</sup> Кухня  
 5 из 10 Этаж  
 2003 Постройка

Просторная комфортная двухкомнатная квартира с площадью больше, чем в среднем по рынку. Хорошее состояние. Холл 1,5 м. Подсобное помещение. Две комнаты. Элегантный ремонт. Кофе-машина. Без переплат за коммунальные услуги. Полная стоимость в договоре. Свободная продажа. Для интересующих торг после осмотра. 80524 Адрес: Московская обл./Щелковский м-р, Солнечный Заречный ул. 9 7-я линия

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления:  
**+7 925 772-50-12**  
 Показать все варианты в этой локации (7 объектов из 1200)

Аналог №4

**2-комн. квартира, 70 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Щелковское шоссе, Солнцевый Коммунальный ул. 24  
Щелковское шоссе, 21 км от МКАД

5 100 000 Р

Онлайн ипотека

Новый район

3 фото

70 м<sup>2</sup> 40 м<sup>2</sup> 12 м<sup>2</sup> 14 из 14 2011

Ипотека Кухня Этаж Подъезд

5 100 000 Р

Средств собственного средства

Свободная планировка, евро-очевид

Позвоните по телефону

Грант Аванс

Аванс по заданию застройщика

На рынке с 2008 года

Есть 34 объекта

ЖК Met City

Скорее всего вы получите ипотеку в банке, а так, чтобы не было проблем, лучше в ЦИАН. Мы работаем с банком

+7 495 124 08 32

Застройщик ООО «СЗ Бетон» Промышленно-деловой район

ЖК D8

Скорее всего вы получите ипотеку в банке, а так, чтобы не было проблем, лучше в ЦИАН. Мы работаем с банком

+7 495 124 08 32

Застройщик ООО «СЗ Бетон» Промышленно-деловой район

**2-комн. квартира, 70 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Щелковское шоссе, Солнцевый Коммунальный ул. 24  
Щелковское шоссе, 21 км от МКАД

5 100 000 Р

Ипотекой от ЦИАН

Новый район

3 фото

70 м<sup>2</sup> 40 м<sup>2</sup> 12 м<sup>2</sup> 14 из 14 2011

Ипотека Кухня Этаж Подъезд

5 100 000 Р

Средств собственного средства

Свободная планировка, евро-очевид

Позвоните по телефону

Грант Аванс

Аванс по заданию застройщика

На рынке с 2008 года

Есть 34 объекта

КВАРТИРА В ЦИАН ОТ 21750 Р В МЕСЯЦ

ЖК Met City

Скорее всего вы получите ипотеку в банке, а так, чтобы не было проблем, лучше в ЦИАН. Мы работаем с банком

+7 495 124 08 32

Застройщик ООО «СЗ Бетон» Промышленно-деловой район

ЖК D8

Скорее всего вы получите ипотеку в банке, а так, чтобы не было проблем, лучше в ЦИАН. Мы работаем с банком

+7 495 124 08 32

Застройщик ООО «СЗ Бетон» Промышленно-деловой район

5 100 000 Р (2 057 руб/кв.м)  
Посмотреть в деталях  
Свободная планировка, вилочная лестница

+7 965 216-27-95  
Позвоните, узнаете все о недвижимости в СПб

70 м<sup>2</sup> Общая  
40 м<sup>2</sup> Жилая  
12 м<sup>2</sup> Кухня  
14 из 14 Этаж  
2011 Построено

Предлагается просторная квартира с свободной планировкой. В квартире большая холл-площадь 13 кв.м., две просторные комнаты (расширена), большая квадратная кухня оборудованной С/У. Она выходит во двор и на футбольное поле, прекрасный панорамный вид. Дом находится в хорошем тихом и зеленом районе, рядом лес недалеко прекрасная набережная реки Котловки, два детских сада, строится новая школа, есть все необходимое для комфортного проживания инфраструктура. Спортивный комплекс.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления  
+7 965 216-27-95  
Позвоните, узнаете все о недвижимости в СПб

Проверьте жилье на скрытых собственников  
Узнать историю

**Green Agency**  
Агентство недвижимости  
Р-но работает с 2008 года  
Тел: 34 объекта

**ЖК Шкода Сити**  
Самый лучший проект на рпд в Санкт-Петербурге, Маршальский проспект  
Всего осталось 10 квартир!  
+7 965 216-50-31

**ЖК D1**  
Только в центре города до 10% скидка на квартиры с отделкой. Успейте купить!  
Набережная Соловья-Крылатца, 3 этаж  
Площадь 40 кв. м. Двухкомнатная  
+7 965 182-84-42



**Аналог №5**

**2-комн. квартира, 65 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Шелковск. пер., Заречный, Серпуховск. ул., 5а 7кв корпус 1  
 Шелковская шоссе, 21 км от МКАД

33 балла  
из 100 баллов

**5 100 000 Р** 75 400 руб/м<sup>2</sup>

Планировка в наличии!

Средств на первоначальн. взнос

Свободная планировка, евроокна, интернет

**+7 905 500-64-70**


Расскажите друзьям, что вы нашли на сайте на сайте ЦИАН. Москва  
 125440, Шелковская шоссе, 21 км от МКАД

ИП: ID 15375  
 Сайт: 24 объекта

**ЖК «Сатурн»**  
 Студия и 1-комн. от 2,3 млн руб. Выход к метро 10 мин. от 1.12.2017. 100% Школа и детский садик в шаговой доступности. - 0,2% от стоимости. +7 905 623-43-97

Расскажите друзьям, что вы нашли на сайте на сайте ЦИАН. Москва  
 125440, Шелковская шоссе, 21 км от МКАД

**ЖК «Навигатор»**  
 Студия от 1,9 млн. Сдача 2019! Полностью благоустроенный ЖК. Метро 5 мин. и Центральный стадион. Парковка и Холл-лобби.



32 фото

65 м<sup>2</sup> Общая  
 35 м<sup>2</sup> Жилая  
 10 м<sup>2</sup> Кухня  
 10 из 10 Этаж  
 2006 Постройка

---

**4 900 000 Р** 75 385 руб/м<sup>2</sup>

Планировка в наличии!

Средств на первоначальн. взнос

Свободная планировка, евроокна, интернет


**Показать телефон**

ИП: ID 15375  
 Сайт: 24 объекта

**ЖК «Омега Арбат»**  
 Двухком. студии на расстоянии 15 мин. от метро. Проект 34/7 от 1.12.2017. Парковка в шаговой доступности. +7 905 123-83-86

Расскажите друзьям, что вы нашли на сайте на сайте ЦИАН. Москва  
 125440, Шелковская шоссе, 21 км от МКАД

**ЖК «Панорама»**  
 1-комн. студии, евроокна, интернет, выход к метро 10 мин. от 1.12.2017. 100% Школа и детский садик в шаговой доступности. - 0,2% от стоимости. +7 905 623-43-97



32 фото

65 м<sup>2</sup> Общая  
 35 м<sup>2</sup> Жилая  
 10 м<sup>2</sup> Кухня  
 10 из 10 Этаж  
 2006 Постройка

Свободная планировка. Документы более трех лет. На стадии готовности. Никто не живет и не бронирует. Панорамный вид из окна. Разрешен паркинг. "Трибуна" детский садик, школа, поликлиника. Во дворе новая детская площадка. В шаговой доступности находится станция в ТРОИЦКОМ "Звезда", метро, в отличном состоянии с отделкой, 25 кв. м. готовы обсудить продажу.

Специализированная консалтинговая фирма  
 ООО «Экономико-правовая Экспертиза»  
 тел. 8(495) 933 83 66

293

https://www.domclick.ru/realty/flat/2150457222

**5 100 000 Р** (65 кв. м)  
 Покупается в ипотеку!  
 Скорость за ипотекой от 1 недели  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 905 500-64-70**  
 Показать, сколько это реально обременяет на ДДУ? Ипотека и так погасится

УВД  
**ID 15375**  
 Еще 24 объекта

**65 М²** Общ.  
**35 М²** Балкон  
**10 М²** Кухня  
**10 из 10** Этаж  
**2006** Построен

Свободная продажа. Документы более трех лет. На сделку готова. Никто не живет и не прописан. Планировка и вид из окна. Рядом гипермаркет "Тройка", детский садик, поликлиника. Во дворе новая детская площадка. В пешей доступности имеется гараж в ГСК "Звезда", охраняемая в отличной состоянии с отрезной 25 м², готовы обсудить продажу.

**Узнайте больше**  
 Задайте вопрос эксперту нас вопросы владельцу объявления  
**+7 905 500-64-70**  
 Показать, сколько это реально обременяет на ДДУ?

**Real Estate**  
 Сделка с оплатой от 1.5 млн руб. Заем до 11.11.2019 года 10%. Ипотека до 2020 года. Ставка ипотеки - 5.49%.  
**+7 905 500-64-70**

Вопрос: сколько это реально обременяет на ДДУ? Ипотека и так погасится. Показать, сколько это реально обременяет на ДДУ? Ипотека и так погасится. Показать, сколько это реально обременяет на ДДУ? Ипотека и так погасится.

**Real Estate**  
 Открыто до 15.01.2019 г.

**Аналоги для расчета рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Измайловский б-р, д. 10, кв. 12**

<https://www.cian.ru/sale/list/217837566/>

3-комн. квартира, 84 м<sup>2</sup>  
Москва, СВЗ, ул. Измайлово, 1-4 Пруды/Линия ул. 9 кв. корпус  
Измайловская - 10 мин. пешком Парковая стан. - 15 мин. пешком  
Щеголовая - 27 мин. пешком


Объект Ипотеку онлайн  
100 баллов из 100 баллов  
Узнать подробнее

16 250 000 Р + 183 432 руб/м<sup>2</sup>  
Почему так дорого?  
Сколько вы сэкономите?  
Самостоятельно, или с помощью HR

+7 909 649-93-99  
Позвоните и получите консультацию по телефону или онлайн. Оставьте заявку на звонок

HR  
HR  
Агентство недвижимости  
По работе с 2012 года  
Еще 3 объекта

SONO  
SONO  
Адрес: Измайловский район  
Дорожная улица 327 кв. 12-13  
Сделайте свой Парков - Выше СТАНДАРТОВ!  
+7 909 209-94-81  
Посмотреть все объекты в районе. Подробнее о проекте и о застройщике.



84 м<sup>2</sup> 51,1 м<sup>2</sup> 8,1 м<sup>2</sup> 5 из 5 1956  
Общая Жилая Кухня Этаж Постройка

Предлагаю отличную квартиру в престижном, в административном районе города Москвы. Превосходной доступности от дома. Развитая инфраструктура. Школы, детские сады, бассейн, банк, аптеки на шаговой доступности. Дача Спальня. Высокая потолки. Отличная и комфортная планировка. Есть встроенная парковка в гараж. Совмещенный санузел с одной ванной, на фото видно как расположены ванна и душевая. Новая и удобная мебель. Очень хорошие соседи. Ремонт в квартире сделан для себя. Очень качественные материалы. Пол плитка и ламинат. Интерьер качественный современный. В квартире был выполнен качественный ремонт, выполнен по требованиям Мэрия в подвале. Очень приятно известия для покупки квартиры. Живет платежеспособные брендированные гости остаются в квартире с комфортом, можно сразу продать квартиру закончить сделать в себя. Один собственник. Все документы готовы к сделке. В квартиру не влезает мебель. Рядом парк. Свободная продажа. А так же можно посмотреть с Ипотечной при покупке этого объекта. Позвоните работая без времени. По вопросам звоните!

<https://www.cian.ru/sale/list/133702003/>

3-комн. квартира, 80 м<sup>2</sup>  
Москва, СВЗ, р-н Измайлово, Заводской проезд, 3 кв. корпус  
Измайловская - 3 мин. пешком


Объект Ипотеку онлайн  
100 баллов из 100 баллов  
Узнать подробнее

15 800 000 Р + 197 500 руб/м<sup>2</sup>  
Почему так дорого?  
Сколько вы сэкономите?  
Альтернатива

+7 965 106-42-04  
Позвоните и получите консультацию по телефону или онлайн. Оставьте заявку на звонок

ошибка формата  
Еще 3 объекта

ИЗМАЙЛОВСКИЙ РАЙОН  
Сделано до 4 кв. 10 кв. Сделано 2009 г.  
Полностью выполнен ремонт в доме  
Измайловский район в центре города.  
Измайловская Парковая и Измайловская  
+7 965 931-09-51  
Посмотреть все объекты в районе. Подробнее о проекте и о застройщике.



80 м<sup>2</sup> 55 м<sup>2</sup> 9 м<sup>2</sup> 3 из 5  
Общая Жилая Кухня Этаж

Шанс на доступность от Измайловской и Измайловского парка. Очень уютная 3-х комнатная квартира в кирпичном доме. В парадном подъезде. 3.20. Два санузла. Выполнены в новинку. Составлена квартира для себя. Парковка на территории. В квартире уютный двор.



The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "3-комн. квартира, 82 м²". The location is "Москва, ВАО, р-н Измайлово, Измайловский бул., 3В". The listing includes details about the apartment's location relative to metro stations: "Переславская - 2 мин. пешком", "Измайловская - 4 мин. на транспорте", and "Щелковская - 17 мин. пешком". The price is listed as "14 800 000 Р" (180 488 Р/м²). A contact number is provided: "+7 967 183-18-78". The listing features a large photo of the living area with a TV and a dining table, and a row of smaller thumbnail photos. Below the photos, the following specifications are listed: "82 м²" (Общая), "52 м²" (Жилая), "9 м²" (Кухня), "5 из 5" (Этаж), and "1955" (Построен). A detailed description of the apartment is provided at the bottom of the listing.

**3-комн. квартира, 82 м²**  
Москва, ВАО, р-н Измайлово, Измайловский бул., 3В

Переславская - 2 мин. пешком  
Измайловская - 4 мин. на транспорте  
Щелковская - 17 мин. пешком

14 800 000 Р 180 488 Р/м²

+7 967 183-18-78

Ирина Курочкина  
Есть 5 объектов

82 м²  
Общая

52 м²  
Жилая

9 м²  
Кухня

5 из 5  
Этаж

1955  
Построен

Продается просторная трехкомнатная квартира, метро Переславская, Измайловский бульвар 3В. Кирпичный дом (сталинка) в 100 метрах от входа в метро, въезд во двор через шлагбаум, свободная парковка во дворе. Перед домом бульвар для прогулок. Во дворе дома школа-гимназия с углубленным изучением иностранных языков. Весь первый этаж занимает магазины, кафе, пекарня. Квартира расположена на 5 этаже. Общая площадь 82 кв.м. Высота потолков 3.1 метра. Комнаты все раздельные, площадь кухни 9 кв.м., просторный смежный санузел, балкон. Вид из окон во двор и на бульвар. В квартире остается вся мебель. Два взрослых собственника. В ДКП полная сумма. Альтернатива.



https://www.cian.ru/sale/flat/220143145/

3-комн. квартира, 80 м<sup>2</sup>

Москва ВАО, р-н Измайлово, 2-я Придольная ул, 7А На карте

Измайловская - 10 мин. пешком Первомайская - 15 мин. пешком  
Шелеховская - 30 мин. пешком

Эта квартира в кредите с ипотекой от ЦИАН

14 500 000 Р + 151 250 Р/м<sup>2</sup>

Позвоните агенту!


Скрыть контактные данные  
Альтернатив, возможность ипотеки

+7 916 603-42-73

Помогите советом: что лучше купить в этом районе? 2018-08-08

Написать сообщение

ИРР: Татьяна Долбенова  
Екат 7 объектов



80 м<sup>2</sup> Общед  
53 м<sup>2</sup> Жилая  
9 м<sup>2</sup> Кухня  
1 из 5 Этаж  
1957 Построен

ВЫСОКИЙ ПЕРВЫЙ ЭТАЖ БЕЗ БАЛКОНА. СРОЧНО! Загр. Соб-к, более 6-ти лет. Большая светлая и уютная трехкомнатная квартира в кирпичном доме. В экологически чистом районе Измайлово, вблизи Измайловского лесопарка, Серебряного сада, Серебряно-Виноградного пруда. Косметич. ремонт. Заменены электропровода в квартире. Удобная планировка. Комнаты изолированные (21 -16-16) кв.м. Просторный холл 9 кв.м. Кухня 9 кв.м. Потолки 2 м. Санузел раздельный. Металлическая дверь. Чистый подъезд. Хорошие соседи. Близость трёх станций метро: Измайловская, Первомайская, Шелеховская. Старый обжитой район с развитой инфраструктурой. Рядом д/сад, школы, янл, гимназия, поликли, аптеки, магазины.

Квартира на Илим

Пятиэтажный центр в Измайловском районе. Старт 1956. 47-й этаж 020-19-21

Застройщик АО «Илим» (Илим) - создан в 2011 году, специализация на рынке недвижимости. Уставный капитал 1000 руб. ОЛП 15. ПИ от 30%. Макс. сумма до 40 млн. Работники от застройщика при 50% зарплате в год в Службу Технического

Помогите советом: что лучше купить в этом районе? 2018-08-08

Написать сообщение

ИРР: Татьяна Долбенова  
Екат 7 объектов

Квартира на Илим

**Аналоги для расчета рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Троицкая, д. 8, кв. 9**

**4-комн. квартира, 150 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Мещеряковской, Троицкая ул. 8 Не на карте  
Сухаревский - 11 мин. пешком | Трубная - 12 мин. пешком

69 900 000 Р + 600 000 Р/м<sup>2</sup>  
Позвоните и посетуйте!  
Следить за изменениями цены  
Свободна продажа, возможна ипотека

**+7 985 446-38-65**  
**+7 495 769-49-49**

Позвоните, посетите, это не займет много времени и не требует никаких затрат

**PRO**  
**Moscow Estate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Ещё 263 объекта

**Moscow Estate Юлии**  
★★★★★ | 1 отзыв

Жилье в ЦАО: Квартира под ключ в 230 м<sup>2</sup> в полном элитном комплексе Моск. Сити. Тел: +7(495) 331-55-80

Прочитать подробнее на сайте: [http://www.moscowestate.ru/](#)  
"Комплекс СМЭИ/СЭИ" Девелопер А&В Девелопмент

150 м<sup>2</sup> | 90 м<sup>2</sup> Жилая | 35 м<sup>2</sup> Кухня | 3 из 8 Этаж | 2005 Построен

Анастасия. НЕ ПУТАЙТЕ С ДРУГИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ. Предлагаем вашему вниманию великолепную квартиру в историческом центре столицы в элитном клубном . Планировка: Большая гостиная , кухня-столовая с окнами в пол , мастер спальня с гардеробной комнатой , вторая спальня, кабинетом , 2 санузла. Клубный одно-подъездный дом на 30 квартир. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ.

Узнайте больше

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Состояние	1 совмещенный, 1 раздельный
Полная/частичная	1 лоджия
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу и двор

Позвоните и посетуйте!  
Следить за изменениями цены  
Свободна продажа, возможна ипотека

**+7 985 446-38-65**  
**+7 495 769-49-49**

Позвоните, посетите, это не займет много времени и не требует никаких затрат

**PRO**  
**Moscow Estate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Ещё 263 объекта

**4-комн. квартира, 186 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Слесарный пер, 3 На карте  
Проект Мира - 5 мин. пешком | Римская - 13 мин. пешком | Суварская - 5 мин. на транспорте

85 000 000 ₽ 456 300 руб/м<sup>2</sup>  
Платить в рассрочку  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 495 363-08-80**  
**+7 965 377-40-39**

Посмотреть, сколько еще квартир по объявлениям  
иногда после 20:00

**ИНКОМ-Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1991 года  
Еще 2992 объекта

**Объект: Аудиториальное УЭР**  
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

**ИНКОМ-Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1991 года  
Еще 2992 объекта

**Объект: Аудиториальное УЭР**  
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

186 м<sup>2</sup> 63 м<sup>2</sup> 10,4 м<sup>2</sup> 12 из 16 2005

Продается 4-комн. квартира в чудесном тихом месте. 5 минут от метро Проспект Мира. Видовая квартира в доме бизнес-класса. 2 спальни, кабинет, гардеробные - 2 шт., 2 с/у, большая гостиная с кухней (30 м<sup>2</sup>). Фактическая площадь 186 кв.м. В квартире сделан изумительный ремонт от дизайнера. Высокие потолки - 3,08 м. Отличная отделка. Вся паркетная паркетная паркетная. Квартира продается с итальянской мебелью. В теплом, подземном паркинге имеются в наличии машиноместо. Территория дома огорожена. Круглогодичная охрана и видеонаблюдение. Торж. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.  
Номер лота: вт-0346133

https://realty.yandex.ru/flat/6870179033396043323/

Москва, улица Гиляровского, 50. Проектирование, 10 мин. Рязанская, 12 мин.

Закон (обновлено вчера) | Просмотров: 964 | № 6870179033396043323

**53 000 000 Р**  
55 000 000 Р ▼ - 2 000 000 Р  
Следить за ценой

426 045 Р за м²  
Ипотека, свободная продажа

+7 (495) 220-76-62

Ольга Пантелеева  
Агентство недвижимости

124,4 м² — общая площадь	8 м² — кухня	4 КОМНАТЫ
72,6 м² — жилая	168 / 162 / 258 / 138 м² — комнаты	4 этаж из 14

Отделка — требуется ремонт	Вид из окон во двор	Телевидения нет
Несколько санузлов	Телефона нет	
Лоджия	Интернета нет	

Просторная квартира под индивидуальную планировку в престижном жилом комплексе "Дом на Гиляровского" подойдет современной семейной паре с детьми, которая оценит тишину одного из старейших районов города, входившего в состав Мещанской слободы и при этом находящегося практически в центре столицы. Правоустанавливающие документы от юр лица.

Документы:  
Кирпичный 14-ти этажный дом, построенный по индивидуальному проекту.

Территория дома:  
Огороженный зеленый двор с большой детской площадкой.


Дополнительный комфорт:  
Респектабельная отделка входной группы и общественных помещений. Подземный паркинг. Охраняемая территория. Видеонаблюдение.

Отделка:  
Без отделки

Инфраструктура:  
В доме расположены кафе, магазины, салон красоты и медицинский центр. Напротив дома - средняя общеобразовательная школа имени Романа Роллана с углубленным изучением иностранного языка.

Планировка:  
4-х комнатная квартира свободной планировки с лоджией. Площадь 124,4 кв. м. Высота потолков 3 м.

Транспортная доступность:





Транспортная доступность:

Отличное расположение: в километре от дома - выезд на ТТК, Рижский вокзал и садовое кольцо в пяти минутах езды, бульварное кольцо столицы - в пешей доступности. До метро Проспект Мира - 5 мин ходьбы.



+7 (495) 220-76-62



Ольга Пантелеева  
Агентство «Нотеарр»

## О доме

Индивидуальный проект <sup>1</sup>	6 подъездов <sup>1</sup>	Охрана/консьерж
Кирпичное здание	3 м потолки	Закрытая территория
14 этажей	Лифт	
132 квартиры <sup>1</sup>	Мусоропровод	

[Следить за объявлениями в этом доме](#)

<sup>1</sup> По данным Яндекс


https://www.cian.ru/sale/list/202410005/

**4-комн. квартира, 150 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Гиляровского, 50 [На карте](#)  
Проект Мира - 5 мин. пешком | Рязанская - 11 мин. пешком | Достовская - 20 мин. пешком

**65 000 000 Р** 433 333 814%  
Пожалуйста, введите цену!  
Скрыть заглавную цену!  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 909 997-37-37**  
**+7 925 589-67-00**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

[Написать сообщение](#)



30 фото

**150 м<sup>2</sup>** **87 м<sup>2</sup>** **16 м<sup>2</sup>** **2 из 10** **2003**  
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Изысканное предложение! Жилой комплекс бизнес-класса "Дом на Гиляровского". Превосходное жилье: просторная гостиная-кухня с балконом, светлая спальня с гардеробной, детская комната, уютный рабочий кабинет, кладовая, 2 совмещённых больших с/у и гостевой с/у. Благоустроенный внутренний двор с детской площадкой и местами отдыха. Круглосуточная охрана, видео наблюдение, подземный паркинг. Развитая инфраструктура у метро Проспект Мира: кафе, рестораны, школы, детские сады, ВУЗы, бутики, банки и банкоматы, парки, скверы, СК Олимпийский. До метро Проспект Мира 5 мин. Звоните, Уважаемые!

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	29-22-21-15 м <sup>2</sup>
Санузел	2 совмещенных, 1 отдельный
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	На улицу и двор

**+7 909 997-37-37**  
**+7 925 589-67-00**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

[Написать сообщение](#)

**+7 909 997-37-37**  
**+7 925 589-67-00**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Ц

[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**Руслан Исаков**  
Рус Капитал Недвижимость  
1,0 ★★★★★ 1 отзыв  
Опыт работы с 2000 года  
Ещё 19 объектов

**PRO**  
**Руслан Исаков**  
Рус Капитал Недвижимость  
1,0 ★★★★★ 1 отзыв

**Аналоги для расчета рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18, кв. 118**

**4-комн. квартира, 178,2 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, 18 На карте  
 Новые Черемушки - 11 мин. пешком | Профессионалы - 21 мин. пешком  
 Калужская - 21 мин. пешком

Новый проект "ТРОЙКА"  
**Онлайн ипотека**  
 Узнай решение за 10 минут

**49 500 000 Р** + 277 778 Р/м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 926 987-28-88**  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИ. Иначе после звонка

Наталья Кузнецова

Нет отзывов  
 Опыт работы с 2010 года  
 Билл 14 объектов

ЖК бизнес-класса + Р+  
 Готовые квартиры в К+  
 лучший дом. Ключи в  
 +7 (495) 126-89-74

**49 500 000 Р** + 277 778 Р/м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 926 987-28-88**  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на сайте после звонка

Наталья Кузнецова

Нет отзывов  
 Опыт работы с 2010 года  
 Билл 14 объектов

ЖК бизнес-класса  
 Готовые квартиры  
 лучший дом. Ключ  
 +7 (495) 126-89-74

**49 500 000 Р** + 277 778 Р/м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека  
**+7 926 987-28-88**  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на сайте после звонка

Наталья Кузнецова

Нет отзывов  
 Опыт работы с 2010 года  
 Билл 14 объектов

**Общая информация**

Тип жилья	Вторично
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	40-23-22-20 м <sup>2</sup>
Высота потолков	2,2 м
Санузлы	2 совмещенных
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окон	Во двор

Эксклюзивное предложение! Продается просторная светлая 4-комнатная квартира в элитном ЖК, расположенном у Воронцовского парка. Дом по всему периметру огорожен и круглосуточно охраняется, имеет собственную территорию с детской площадкой, а также подземный паркинг. В квартире сделан дизайнерский ремонт в современном классическом стиле. Данный стиль выдержан во всех комнатах, отчего квартира смотрится еще более гармонично и эффектно. Планировочное решение максимально приближено к комфортному проживанию. Три полноценные просторные спальни с гардеробной и санузлами. Оба санузла полноценные с душевой кабиной, джакузи и биде. Застекленная лоджия на кухне с теплыми полами. Зона гостиной зонирована отделкой от кухонно-столовой эффектной барной стойкой и элементами мебельного гарнитура. Квартира полностью меблирована и укомплектована всей необходимой для комфортной жизни бытовой техникой. Вся мебель, техника равно как и все материалы в квартире очень высокого качества, из натуральных пород и привезены из Европы от ведущих фирм-производителей. Покупателю остается все, что вы увидите в квартире, а также есть МАШИНОМЕСТО в подземном паркинге, расположенное в очень удобном месте от въезда и выезда (стоимость обсуждается и при хорошем предложении может быть включена). Свободная продажа! Абсолютная чистота квартиры! Первый и единственный собственник. Покупал на этапе строительства у застройщика. Физически и юридически свободна! Оперативный показ и быстрый выход на сделку! ХОРОШИЙ ТОР!



4-комн. квартира, 161 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО р-н Обручевской, ул. Архитектора Власова, 20. На карте

Профсоюзная · 3 мин. на транспорте

Новые Черемушки · 11 мин. пешком Калужская · 18 мин. пешком

Эта квартира в кредит с Ипотечкой от ЦИАН

Узнай подробнее за 10 минут!

43 000 000 Р 267 062 ₽/м<sup>2</sup>


Позвоните в ипотеку!

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 799-03-60

Позвоните, скажите, что нашли это объявление первым после звонка



30 фото

161 м<sup>2</sup> 97,6 м<sup>2</sup> 15,3 м<sup>2</sup> 5 из 16 2001

Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Самое интересное предложение по цене в этом доме. Монолитно-каркасный дом 2001 года постройки с подземным паркингом с автомобильной. Огороженная, круглосуточно охраняемая территория, видеонаблюдение, шлагбаум КПП, В ЖК есть частный детсад, фитнес клуб World Class, стоматология, салон красоты, аптека, Магазины. Дом расположен в 10 минутах ходьбы от метро Новые Черемушки. Район с развитой инфраструктурой, рядом: школы, детские сады, банки, ТЦ, магазины, кафе и т.д. Воронцовский парк, совсем рядом-прекрасная зона отдыха.

Квартира с качественным ремонтом в классическом стиле. Квартира уютная, имеет функциональную планировку: гостиная - 38,4 кв. м. с эркером (теплый пол), кухня 15,3 кв. м. с выходом на лоджию 2,6 кв. м., комната 19,2 кв. м. с выходом на лоджию 3,8 кв. м., комната 22,8 кв. м., комната 17,2 кв. м. с выходом в гардеробную 4,9 кв. м., 2 санузла, 4,1 кв. м. и 9,6 кв. м. (теплый пол), холл с прихожей 20,5 кв. м., паркет, кондиционер, встроенные шкафы в прихожей и комнате 1, высокие потолки более 3 м. Все лоджии застекленные в 2012 г. панет SALAMANDER. Электрический счетчик 3-х фазный (установлен в 2015 г.) счетчики на воду установлены в декабре 2018 г. . Овна выходят во двор и на улицу Архитектора Власова. На этаже - 4 квартиры. Один собственник, более 3-х лет. Оперативный показ. Ипотека Сбербанка.

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Исследованная
Площадь комнат	19.2-38.4-22.8-17.2 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3,1 м.
Санузел	2 совмещенных
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Евроремонт
Вид из окон	На улицу и двор

Квартиры в ЦИАН  
Квартиры с 2-3 спальнями в клубе  
Мин. от 34,2 млн р  
Тел.: (495) 345-54-91

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 799-03-60

Позвоните, скажите, что нашли это объявление первым после звонка

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 799-03-60

Позвоните, скажите, что нашли это объявление первым после звонка

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 799-03-60

Позвоните, скажите, что нашли это объявление первым после звонка

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 799-03-60

Позвоните, скажите, что нашли это объявление первым после звонка




https://www.avito.ru/moscow/real-estate/1276876379 Купить 4-комнатную квартиру Продаю 4-комнатную квартиру Продаю 4-комнатную квартиру

### 4-комн. квартира, 168 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, 22 **На карте**  
 Новые Черемушки Калужская Профсоюзная - 15 мин. пешком

**Ипотеку онлайн**  
 10 банков за 10 минут  
 Узнать подробнее

45 600 000 Р **↑** 271 429 Р/м<sup>2</sup>  
 Покупайте в ипотеку!  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа  
**+7 926 091-81-94**  
**+7 495 151-24-89**  
 Покупайте, ориентируясь на рыночную стоимость  
 Написать сообщение



Планировка 14 фото

168 м<sup>2</sup> 104 м<sup>2</sup> 20 м<sup>2</sup> 4 из 8 1999  
 Общая Жилая Кухня Этаж Построен

**Лот: 39515.** В продаже квартира с отделкой в современном жилом комплексе на улице Архитектора Власова. Квартира расположена в 8-этажной малоэтажной секции.  
 Планировка: изолированная кухня, гостиная (43 кв. м), мастер-спальня с лоджией, санузлом и гардеробной, две спальни (одна из них с лоджией), гардеробная и санузел.  
 Все окна ориентированы на юго-запад, прямые виды на Воронцовский парк.  
 Дорогие отделочные материалы, массивный паркет, кондиционирование. Высота потолков 3 метра.  
 На прилегающей территории, принадлежащей только малоэтажному подъезду, расположена детская площадка.  
 В доме фитнес-клуб World Class, зубная клиника Доктор Мартина, в пешей доступности вся необходимая инфраструктура. Через дорогу престижный ТЦ "МегаЦентр Италия".  
 В двух минутах ходьбы красивый благоустроенный Воронцовский парк.

**Общая информация**

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	43-23-20-18 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3 м
Санузел	2 совмещенных
Ремонт	Дизайнерский
Вид из окна	На улицу и двор

**PRO: Knight Frank**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1996 года  
 Базы 429 объектов

**PRO: Knight Frank**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1996 года  
 Базы 429 объектов

**PRO: Knight Frank**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1996 года  
 Базы 429 объектов

Следить за изменением цены  
 Свободная продажа  
**+7 926 091-81-94**  
**+7 495 151-24-89**  
 Покупайте, ориентируясь на рыночную стоимость  
 Написать сообщение

**PRO: Knight Frank**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1996 года  
 Базы 429 объектов

Следить за изменением цены  
 Свободная продажа  
**+7 926 091-81-94**  
**+7 495 151-24-89**  
 Покупайте, ориентируясь на рыночную стоимость  
 Написать сообщение

**PRO: Knight Frank**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1996 года  
 Базы 429 объектов

**4-комн. квартира, 176 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Воронцовое»  
Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Воронцовские Пруды, 3. На карте  
Калужская. Воронцовская откроется в 2021 - 11 мин. пешком  
Улица Новаторов откроется в 2022 - 15 мин. пешком

Эта квартира в кредите с  
**Ипотечкой от ЦИАН**  
Увеличивает на 20 млрд

**48 000 000 Р** + 272 727 Р/м<sup>2</sup>  
Получите в ипотеку!  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа

**+7 495 120-24-41**  
Помогите понять, что значит это объявление на сайте после заявки  
Написать сообщение

**PRO**  
**Penny Lane Realty Жилая недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1993 года  
Есть 459 объявлений

**48 000 000 Р** + 272 727 Р/м<sup>2</sup>  
Получите в ипотеку!  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа

**+7 495 120-24-41**  
Помогите понять, что значит это объявление на ЦИАН сайте после заявки  
Написать сообщение

**PRO**  
**Penny Lane Realty Жилая недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1993 года  
Есть 459 объявлений

**176 м<sup>2</sup>** Общед.  
**100 м<sup>2</sup>** Жилая  
**15 м<sup>2</sup>** Кухня  
**5 из 30** Этаж  
**2004** Построен

Лет 20005.

4-х комнатная квартира площадью 176 кв.м. Планировка: кухня-гостиная, 3 спальни, 2 с/у, гардеробная, постирочная, 2 лоджии с системой теплый пол. В отделке квартиры использовались высококачественные материалы. Встроенная немецкая кухня Noife, сантехника Villeroy & Boch, техника Miele, полы дубовый паркет. Квартира оборудована системой пожаротушения и приточно-вытяжной вентиляцией. Очень светлая квартира окна выходят на юг. Есть два парковочных места, в стоимость не входит. Огороженная охраняемая территория, круглосуточное видео-наблюдение, подземный паркинг с автомобильной. На территории дома расположены фитнес клуб с бассейном, теннисным кортом, спа-центром, салоном красоты, рестораны. Рядом Воронцовский парк.

Расположение комплекса очень удачно в престижном районе столицы, поблизости с живописным Воронцовским парком. Жилой комплекс отнесен застройщиком к жилью премиум-класса, статус ЖК доказываются наличием самых современных инженерных систем и новейшим оборудованием. Комплекс занимает территорию в 1,8 га. Внутренняя инфраструктура ЖК разнота: физкультурно-оздоровительный центр, общей площадью более 7000 кв.м с тренажерными залами, бассейном, солариум, СПА-салон, детским клубом, кафе, салоном красоты. Также здесь находится различные службы быта, магазины, аптеки, банк, теннисный корт, бильярдный клуб и т.д. Придомовая территория благоустроена: построены современные детские площадки, уложены красивые газоны, разбиты цветники и клумбы, есть места для отдыха. Для удобства автовладельцев ЖК оборудован трехуровневым подземным паркингом на 500 машиномест, с собственной автомобильной и сервисной службой.

Квартиры в ЦАО  
Квартиры с 2-3 спальнями  
мебелью в клубном доме  
Моск. От 54,2 млн руб.  
Тел. (495) 241-56-98

Проектная декларация на сайте <http://www.pennylane.ru>, в "Политике ПИМАЕСТО", Девелопер АО Девелопмент


Общая информация			
Тип жилья	Вторичка		
Высота потолков	3 м		
Санузел	2 совмещенных		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Ремонт	Дизайнерский		
<b>О доме</b>		По данным ЦИАН	
Год постройки	2004		
Тип дома	Многоэтажный		
Тип перекрытий	Железобетонные		
Подъезд	27		
Лифты	2 пассажирских		
Отопление	Автономная котельня		
Аварийность	Нет		

[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа  
**+7 495 120-24-41**  
Позвоните, чтобы узнать все об объявлении и отапливать здание  
[Написать сообщение](#)

---

[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа  
**+7 495 120-24-41**  
Позвоните, чтобы узнать все об объявлении и отапливать здание  
[Написать сообщение](#)

---

 FEO  
**Penly Lane Realty Жилая недвижимость**  
Агентство недвижимости



**Аналоги для расчета рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу:  
 Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 16, корп. 4, кв. 38**

**Аналог №1**

6 800 000 Р +132 000 RUB/m²

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 929 588-50-00

Позвоните, чтобы узнать все об объекте на ЦМММ и получить актуальную цену

ТЧН НЕДВИЖИМОСТЬ - офис в Королеве

Агентство недвижимости  
 Работает с 2011 года  
 Сделано 122 объекта

60,4 м²  
 Общая

38 м²  
 Жилая

8,4 м²  
 Кухня

9 из 9  
 Этаж

1995  
 Постройка

254561 - Продаётся уютная и комфортная 3-комнатная квартира в Королеве! Расположена на 9 этаже 9-этажного панельного дома. Общая площадь 60,4 метра, изолированные комнаты 15, 13 и 10 метров, светлая и просторная кухня 8,4 метра, раздельный санузел. Окна выходят во двор и на увеличенную сторону. Большая просторная лоджия. Отдельный санузел. Есть бойлер. Шкафный шкаф из берёзы в прихожей. За счёт удобного месторасположения дома вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности: новые детские сады и школы, музыкальная школа, сетевые магазины, аптека, банк. Квартира в собственности более пяти лет. Прямая продажа. Во дворе удобные парковочные места. Рядом есть рынок и лужайка для прогулок и отдыха. Мебель и бытовая техника остаются. Есть планировка. Хорошие, добросовестные соседи. Сделайте шаг к покупке отличной квартиры в идеальном районе! Торг возможен!

**Аналог №2**

7 999 900 Р +103 124 RUB/m²

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 962 997-15-87  
 +7 964 799-42-29

Позвоните, чтобы узнать все об объекте на ЦМММ и получить актуальную цену

Ирина Жукова

3,1 ★★★★★ 1 отзыв  
 Опыт работы с 2017 года  
 Сделано 5 объектов

76,1 м²  
 Общая

45,9 м²  
 Жилая

10 м²  
 Кухня

6 из 16  
 Этаж

1999  
 Постройка

Продать квартиру 3к. квартиру -расположен с большой кухней, 76,1 кв.м, на 6 этаже 16-этаж. 3 подосел, панельного дома 1999 г, застройщик тип дома П-44Т. Удачное расположение района - одновременно в центре города, при этом удалено от интенсивной центральной дороги!

Хорошее предложение! Дорогой качественный ремонт (ремонт более 5 лет): стеновые материалы Велюс, импортные радиаторы, теплый пол в кухне и коридоре. Белый паркет, итальянско-итальянская плитка, шумоизоляция, коммуникация для домашнего кинотеатра. За дополнительную плату может быть установлена итальянская кухня Берлончи на массиве дерева, техника AEG (электр. плита, духовка, посудомойка, стиралка, холодильник), шкаф-купе, сантехника, ровные стены, санузлы, сантехника. Санузел совмещен. Балкон застеклен, в квартире. Окна во двор на Северо-Запад, на школу и детский сад. Тамбульный коридор на 4 квартиры. Чистый подъезд, консьерж, спокойные соседи. Дом в элитной, чистой зоне МО и центре города. В шаговой доступности: почта, Сбербанк, продуктовый магазин, ТЦ аптека, и т.д. Рядом гипермаркет Лотус с торг. площадью 28000 кв. м., где можно купить все необходимое и выгодно недорого купить. Преимущества в Королеве: близость к Москве, наличие ж/д вокзала, Ярославского шоссе, реки Истринки. Аудиторского видоизменения и Люблинского шоссе. Район в транзитной доступности 30 мин. до метро ВДНХ или Лужанки 15 мин. до ст. Болшево + 25 мин. до м. Коммунарская на экспресс-автомобиле.

**Аналог №3**

Ипотекой от ЦИАН

8 300 000 Р + 104 000/м²

Почувствуйте тепло уют?

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, ипотека

+7 906 773-81-50

Почувствуйте тепло уют, это не просто объявление на ЦИАН, это отзывы реальных людей

Написать объявлению

Собственник

ID 2470487

МК «Скандинавия»  
Пятикомнатная квартира в комплексе от 4-й линии р. С. Звездного - от 3.2 млн руб. + М.Звездный. Лучшая планировка в районе.

Застройщик ООО «СКО» (Скандинавия). Проектная декларация на сайте застройщика.ru

МК «Восток»  
Ипотека от 3.3 млн руб. Лучшее место в Москве и отличная планировка. Рядом парк БДП. Вокзалский сад. Две 500 кв.м. просторные просторные квартиры.

Застройщик ГК «Восток». Проектная декларация на сайте www.vostok.ru

79,4 м²  
Общая

44,4 м²  
Жилая

12,7 м²  
Кухня

4 из 17  
Этаж

2001  
Построен

Продается 3-комнатная квартира площадью 79,4 кв.м. в доме серии П44Т. До метро БДПХ 40 мин. автобусами или 30 мин. пешком до ст. Восток. Комнаты раздельные 19,5-14-11. Кухня 12,7 кв.м. Раздельный санузел. Застекленная лоджия 4,2 кв.м. Застекленные утепленные лоджия. Утеплены пол, стены, потолок, окна от 4-14 кв.м. Квартира теплая, в хорошем состоянии, окна ПВХ. В шаговой доступности: школа, детский сад, аптека. Свободная продажа. Один

Аналог №4

Ипотечку онлайн

8 500 000 Р 104 950/м²

Почувствуйте тепло уют?

Следить за изменениями цены

Свободная продажа

+7 968 339-93-52

Почувствуйте тепло уют, это не просто объявление на ЦИАН, это отзывы реальных людей

Написать объявлению

Юлия Владимировна

Агентство Недвижимости

3,4 ★★★★★ из 15 отзывов

Опыт работы с 2005 года

Всего 117 объявлений

МК «Истра-Медиа»  
Квартиры с ОДН от 3 млн руб. Выше 30 км от МКАД, 10 мин до ст. БДП, 3 мин до парка Лесной. 2000.

Проектная декларация на сайте застройщика «СК» (Истра-Медиа)

3-3-комн. квартира от 4,3 млн р. Ипотека 2,7%. Сделан до 07% в ноябре 2018. Метрополитан, парковка. Разрешены от застройщика.

314-01. Застройщик ООО «ИИ» (Истра-Медиа) 2 750 кв.м. р. Лучшее место для проживания в районе. Луч. МЗДП

80,2 м²  
Общая

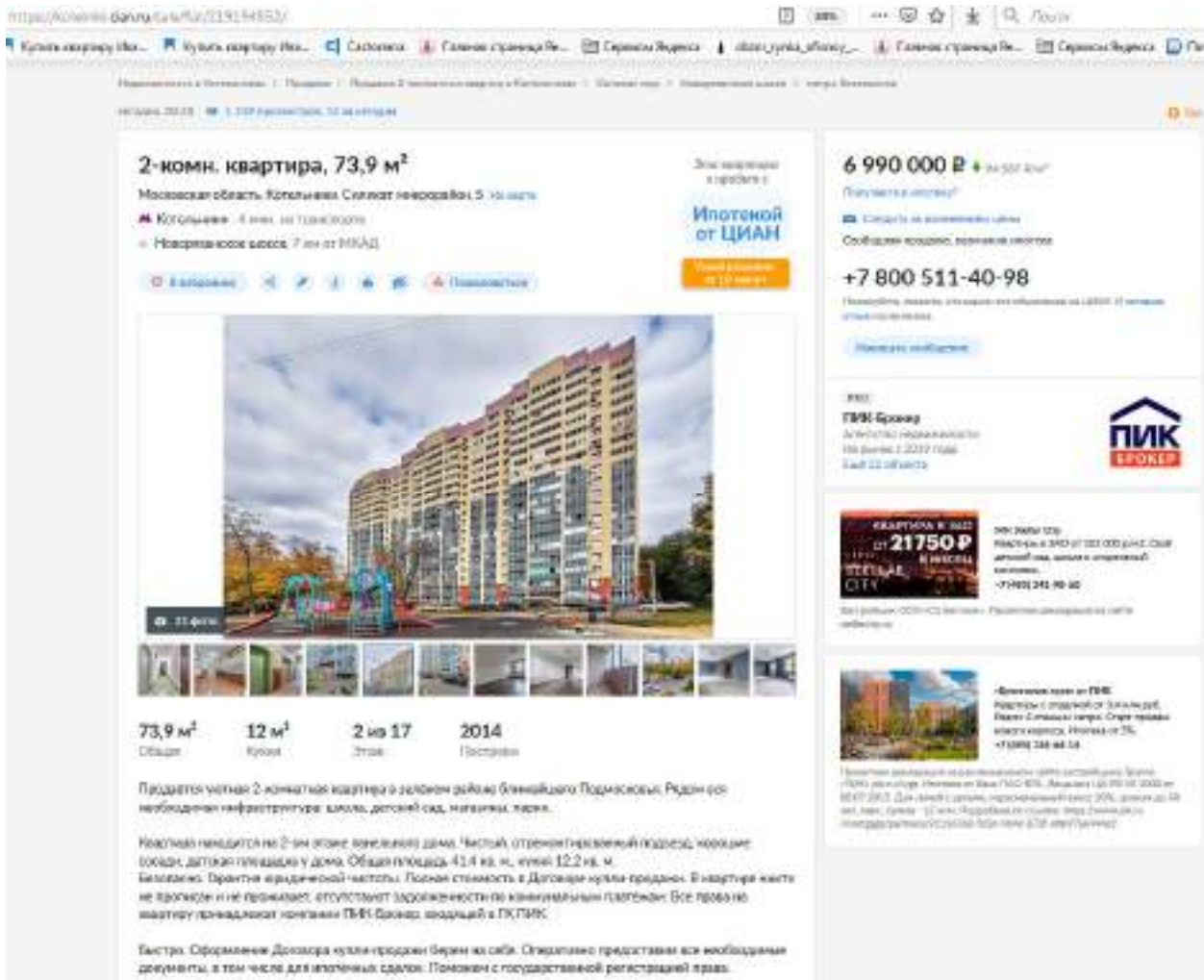
45,2 м²  
Жилая

12,9 м²  
Кухня

14 из 17  
Этаж

Большая светлая квартира в престижном районе города. Отличная планировка: все комнаты изолированные, кухня 13 кв.м. Удачное местоположение, отличное состояние, инфраструктура: ТЦ "Талос", гимназия, поликлиника. Свободная продажа. Показан в удобное для Вас время. Звоните, слот

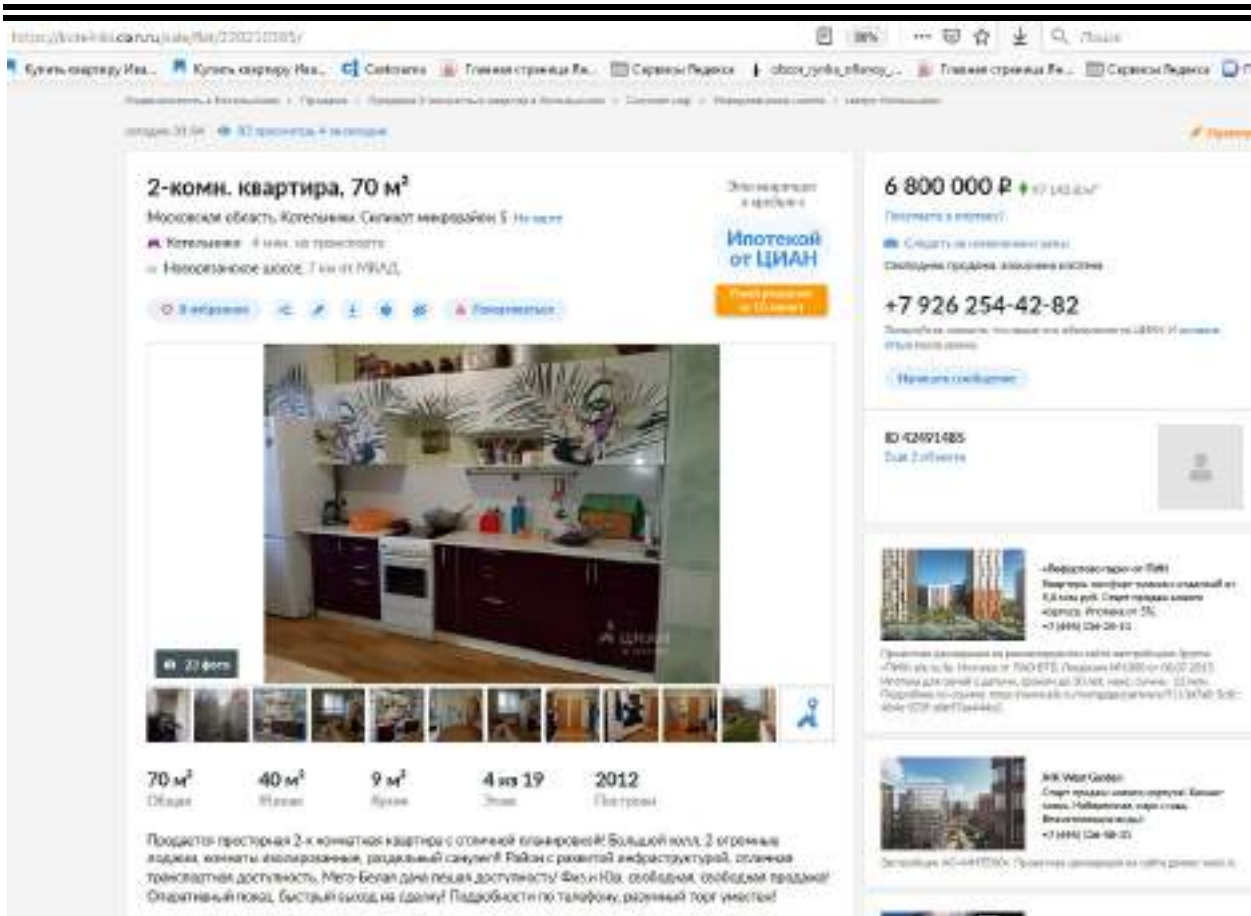
**Аналоги для расчета рыночной стоимости квартиры общей площадью 74 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Котельники, мкр-н Силикат, д. 12А, кв. 65**



<https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/219194552/>

**Аналог № 1**





<https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220210385/>

Аналог № 2

**2-комн. квартира, 79 м²**  
 Московская область, Котельники, Сучковское шоссе, 12А, на углу  
 М Котельники - 10 мин на такси 10270  
 М Мухоморова шоссе, 8 км от МКАД

**7 199 000 Р** + 127 руб/мес  
 Получить ипотеку  
 Сложить, не потратив денег  
 Свой бизнес: аренда, услуги  
**+7 964 557-37-04**  
 Получить ипотеку + Сложить, не потратив денег + Свой бизнес: аренда, услуги

**Ипотечной от ЦИАН**  
 Узнать условия на 10 минут

**79 м²**   **53 м²**   **11,3 м²**   **14 из 14**  
 Общая   Жилая   Кухня   Этаж

**СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ! ТОРГ! ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ!**  
 1 собственник, ДКП 2010 года. Оперативный показ!  
 Предлагается отличный 2-х комнатный вариант в новом многоквартирном доме 2004 года. Дом - индивидуальной планировки, очень толстые стены, перегородки 70 см. Высокий потолочный этаж. Современный косметический ремонт.  
 Общая площадь квартиры 79,8 кв.м., жилая 11,3 кв.м.  
 Две просторные комнаты (18,5 и 17,5). В квартире имеется 2 парового шкафа по 2 кв.м., 2 балкона, 1 из которых панорамный с видом. Тёплые полы на балконе, сантехника и коммуникации. Мебель остается по договоренности. В доме чистота и порядок, приятные соседи и очень чистый подъезд. До метро ехать 10 минут на маршрутке, возможна езда на дачу. Хорошо развитая инфраструктура, в шаговой доступности поликлиника, школа, детский сад, паркочка и дача. Могут быть Дача, парковочное место и гараж! 8 км от МКАД.  
 Из-за личных особенностей, дом стоит на земле, принадлежащей не мне, а моему брату, у меня свое собственное ТСЖ в индивидуальной котельной.

<https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/218927306/>

**Аналог № 3**



**2-комн. квартира, 79 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Истринский район, Савиловское сельское поселение, СНТ «Истра»  
 Котельники - 4 км. на транспорте  
 - Новостройное здание, 11 км от МКАД

**8 250 000 Р** (34 400 руб/м<sup>2</sup>)

Позвоните прямо сейчас!  
 - Сравнить со средними ценами  
 - Скачайте график, visualize историю  
**+7 964 557-37-04**

ЭТАЖИ  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2007 года  
 Наш сайт: etazhi.ru

**Александр Пашков**  
 Менеджер

ИЖС «Этажи Пашков»  
 Квартиры с отделкой от 2.5 млн руб.  
 Пашков до МКАД 15 минут, ЖК Южные  
 дачи, ЖК Дачный, Станция метро - 5 минут  
 +7 964 633 31 34

Адрес до МКАД 17 км, 15 минут от МКАД, Истринский район, СНТ «Истра»  
 - Прямая продажа, 100% оплата от 17.12.2018 г. Покупатель платит за все  
 - Удобная инфраструктура, Станция метро - 5 минут  
 +7 964 633 31 34

ИЖС «Этажи Пашков»  
 Квартиры с отделкой от 2.5 млн руб.  
 Пашков до МКАД 15 минут, ЖК Южные  
 дачи, ЖК Дачный, Станция метро - 5 минут  
 +7 964 633 31 34

Этажи Пашков  
 Квартиры с отделкой от 2.5 млн руб.  
 Пашков до МКАД 15 минут, ЖК Южные  
 дачи, ЖК Дачный, Станция метро - 5 минут  
 +7 964 633 31 34

<https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220998041/>

**Аналог № 4**

2-комн. квартира, 79,8 м<sup>2</sup>  
Московская область, Истринский район, Спасское-Сельское, 22А 1/4 этаж  
Котельники - 10 мин. на транспорте  
Рязанское шоссе, 3 этаж МКД - Истринское шоссе, 3 этаж МКД

В 770 000 Р (127700 руб/м<sup>2</sup>)  
Получить в ипотеку!  
Ссылка на предложение цены  
Свободная продажа, законная ипотека  
**+7 926 214-61-13**  
Позвоните сейчас, пока не ушли с рынка! Только лучшие предложения

Ипотечной от ЦИАН  
Только квартиры от 19 тысяч

79,8 м<sup>2</sup> Общее  
36,3 м<sup>2</sup> Жилая  
11,5 м<sup>2</sup> Вулан  
2 из 14 Этаж

Продается 2-х комнатная, м. Котельники 10 микрорайон, мкр. Спасское, д. 22А, 2/4 этаж 1/4 этажного, общая 79,8 кв.м. жилая 36,3 кв.м., кухня 11,5 кв.м. две застекленные лоджии утепленной лоджии, санузел раздельный, комнаты жемчужные. Квартира в отличном состоянии. Лифт, элеваторный дом. Район со всей современной инфраструктурой (детсад, школа, поликлиника, спортивный комплекс) в шаговой доступности крупная сетевая магазин. Квартирой владеет один собственник 10 лет. Некоммунально зарегистрирован. Свободная продажа.

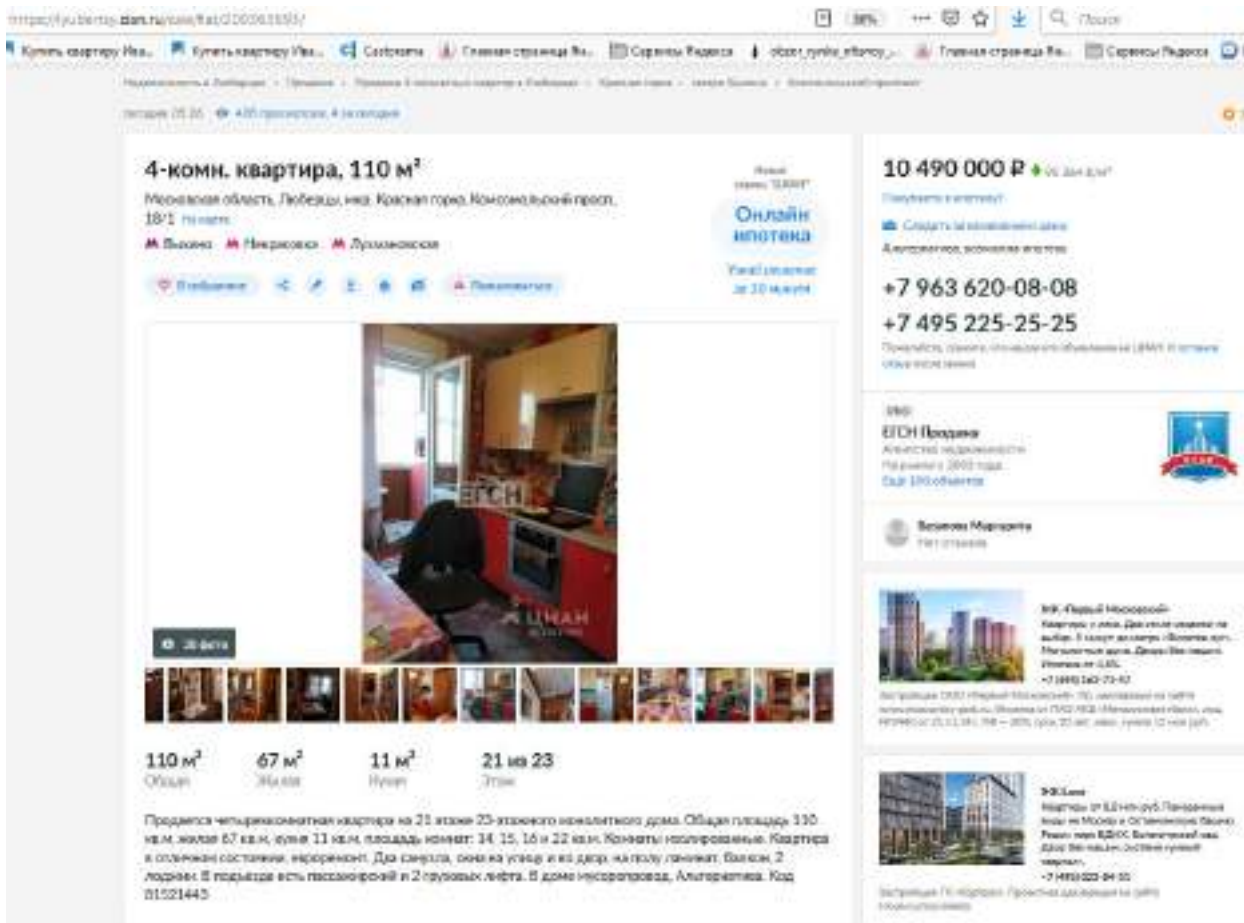
МФЭП: Елена Пучковская  
Директор по недвижимости  
Работает с 1980 года  
Телефон: 225-02-01

ММК ДС  
Популярная новостройка от ДСБ с панорамными окнами, Уютный интерьер! Набережная Финанс-центра. 2-х комнатная квартира, 2-й этаж элитного дома, благоустроен  
+7 926 361-04-61

<https://kotelniki.cian.ru/sale/flat/220789863/>

Аналог № 5

**Аналоги для расчета рыночной стоимости квартиры общей площадью 106,7 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, Комсомольский проспект, д. 24/2, кв. 288**



<https://lyuberty.cian.ru/sale/flat/200363693/>

**Аналог № 1**

**4-комн. квартира, 95 м²**  
 Московская область, Люблинск мкр, Красная горка, Яковлевской прот., 24/2 по карте  
 Красная - 17 мин пешком | Пушкинская - 5 мин на транспорте  
 Улица Дмитрия Понятова - 4 мин на транспорте

**8 750 000 Р** • 91,305 руб/м²  
 Подключено к инженерии  
 Комфортная современная отделка  
 Апартаменты, свободные апартаменты  
**+7 916 796-07-21**  
 Павел Шлегель, менеджер, 100% положительных отзывов за 2018 и 2019 года

**95 м²** Общая  
**61,8 м²** Жилая  
**10,2 м²** Кухня  
**3 ян 23** Этаж  
**2009** Построено

4-комнатная квартира в ЖК Красная горка. Полностью составлена. Хорошие соседь. Все комнаты в квартире-спальнями, есть гардеробка, 2 лоджии, просторный холл. Очень удобный район для проживания. Большой внутренний двор с детскими площадками, прогулочными и игровыми зонами. Напротив дома детский садик, школы рядом, в подвале чистота, парадок, консьерж. Сделана акцент на застройку дома, в собственности более 5 лет. Прямая альтернатива на одну площадь.

<https://lyuberty.cian.ru/sale/flat/220357837/>

**Аналог № 2**



The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "4-комн. квартира, 109 м²". The location is "Московская область, Люберцы, мкр. Красная горка, Комсомольский пр-кт., 34/2 Неверт". The listing includes a price of 10 000 000 Р, a contact number +7 915 088-98-62, and a profile for the agent Наталья Боник. The main image shows a living room with a sofa and a coffee table. Below the main image are several smaller thumbnail images. The listing also includes a table of room areas: 109 м² (Общая), 65,8 м² (Жилая), 11 м² (Кухня), 9 из 23 (Этаж), and 2009 (Построено). A detailed description of the apartment is provided at the bottom of the listing.

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/205827326/>

**Аналог № 3**

**4-комн. квартира, 107,6 м²**  
 Московская область, Люберцы мкр. Красная горка, Некouzский район, 15/1. 15/1. 15 этаж.  
 Некouzская - 1 мин. на транспорте

**10 100 000 Р** за кв.м.²

**107,6 м²** 19 из 23  
 Этажи

Просторная и светлая квартира на 15 этаже. В квартире косметический ремонт, два санузла, две гардеробные, 3 разделенные комнаты, а душ из них лоджия, и гостиная. Кухня выполнена из массива дерева, все, кроме холодильника, остается при продаже, а там же посудомоечная машина, холодильник и плита укомплектованы. Квартира частично меблирована. Во всей квартире установлены новые столешницы. Дом находится в шаговой доступности от метро Некouzская. Рядом с домом есть все необходимое для комфортного проживания: школы, больницы, торговые центры, фитнес-центры, магазины розничной торговли, детские сады, а также все необходимое для быстрой продажи. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, а также коллор Препутатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3474037.

**Этажи**  
 Агентство недвижимости  
 Работает с 2000 года  
 Вып. 4534 лицензии

**Сергей Галанов**  
 Менеджер

**ИЖИ ИЛИ ГАРДЕН**  
 Новый проект ИЖИ в престижном районе Люберцы. 14 домов, 100+ квартир. Современная инфраструктура. +7 495 100-06-01

**ИЖИ ИЛИ ГАРДЕН**  
 Современный проект ИЖИ в престижном районе Люберцы. 14 домов, 100+ квартир. Современная инфраструктура. +7 495 100-06-01

**ИЖИ ИЛИ ГАРДЕН**  
 Современный проект ИЖИ в престижном районе Люберцы. 14 домов, 100+ квартир. Современная инфраструктура. +7 495 100-06-01

<https://lyuberty.cian.ru/sale/flat/220910110/>

**Аналог № 4**

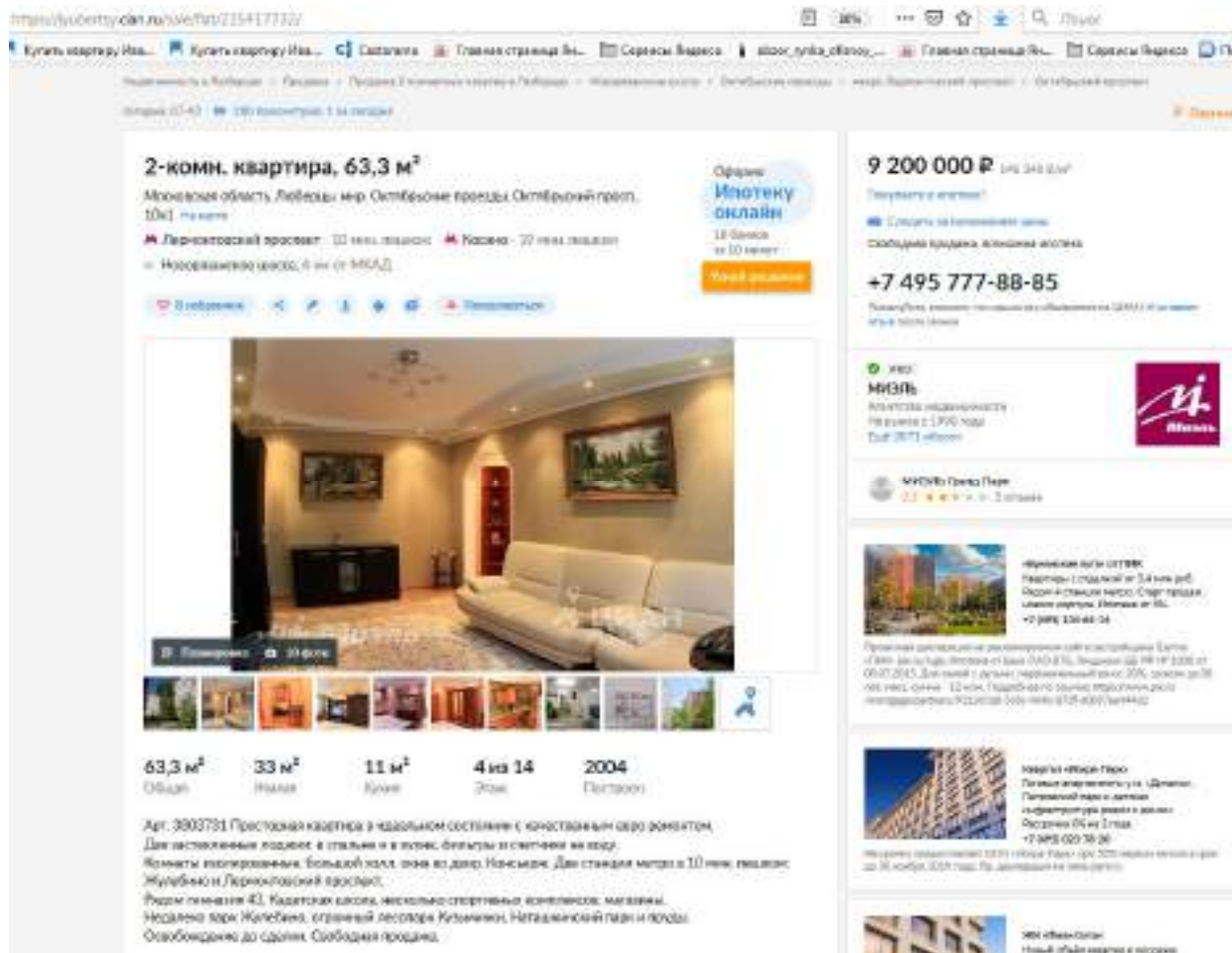
Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://lyuberty.cian.ru/sale/flat/211162174/>. The listing is for a 4-room apartment with a total area of 107.2 m². The location is in the Moscow region, Lyubertsy district, near the Krasnaya Gorka station. The price is listed as 8,900,000 RUB. The listing includes a main photograph of a kitchen area and a row of smaller thumbnail images. To the right of the main image, there is a sidebar with contact information: phone numbers +7 926 601-42-05 and +7 916 300-57-40, and a 'Написать объявлению' button. Below the main image, there is a table with key statistics: total area (107.2 m²), kitchen area (63.6 m²), living area (10.7 m²), floor (3 out of 23), and year of construction (2009). A short description follows, mentioning the apartment's features and the seller's willingness to negotiate.

<https://lyuberty.cian.ru/sale/flat/211162174/>

Аналог № 5

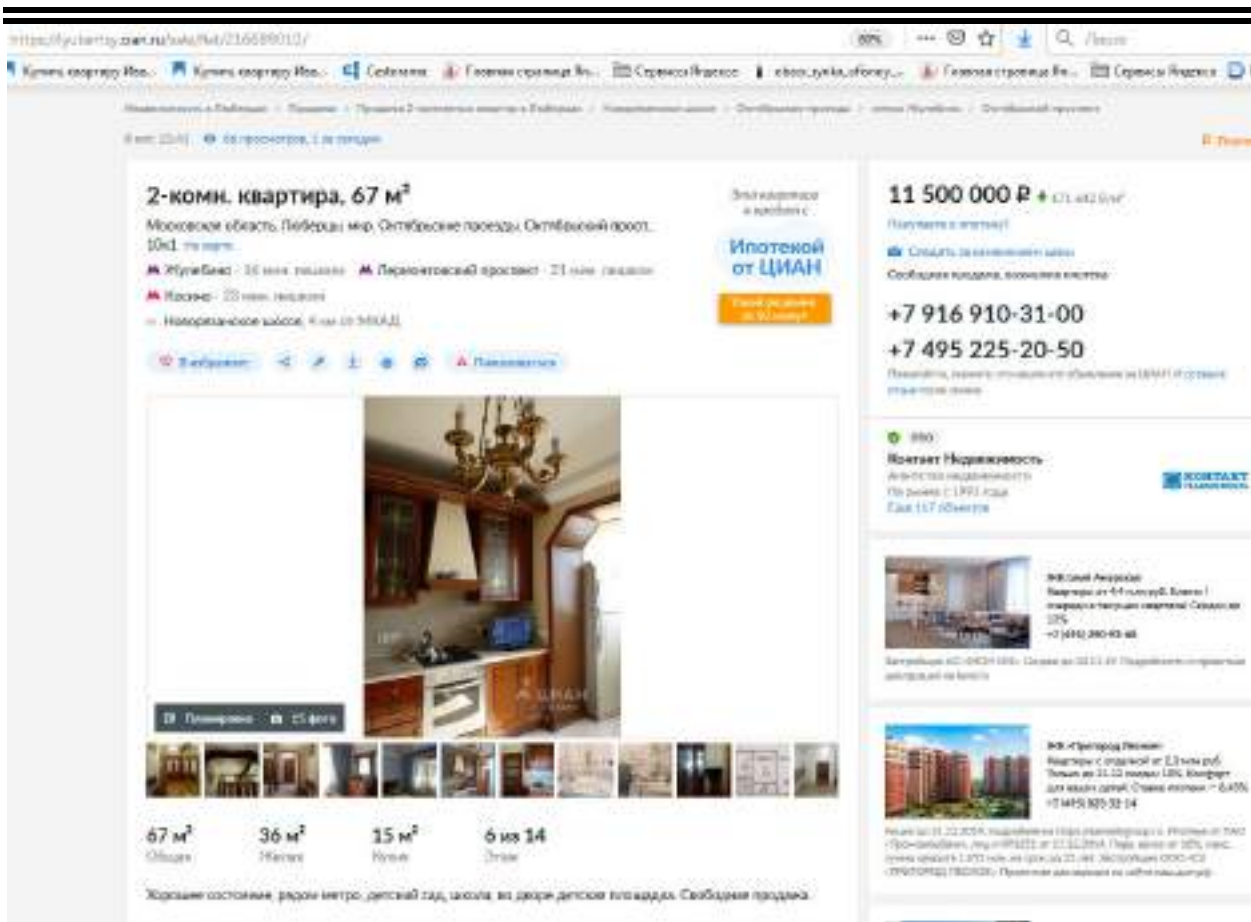
**Аналоги для расчета рыночной стоимости квартиры общей площадью 63 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10, корп. 1, кв. 19**



<https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/215417732/>

**Аналог № 1**





<https://yuberty.cian.ru/sale/flat/216689010/>

Аналог № 2

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a 2-room apartment with a total area of 68 m². The price is listed as 10 200 000 RUB. The listing includes a contact number +7 926 530-15-94 and a photo gallery of the apartment's interior. The listing also includes a description of the apartment's features and location.

**2-комн. квартира, 68 м²**  
 ЖК на Октябрьском проспекте, 5к2, с/дм  
 Московская область, Люберецкий район, Успенский, Октябрьский пр-од, 5к2, 14 этаж  
 Ж/д: Железнодорожная - 2 мин. на транспорте  
 М: Ленинский проспект - 10 мин. пешком, М: Новое - 11 мин. пешком  
 К: Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД

**10 200 000 Р** (10 000 000 Р)  
 Выберите валюту:  
 Ссылка на рекламный материал  
 Свойства поиска: экономия времени  
**+7 926 530-15-94**  
 Выберите валюту, чтобы увидеть стоимость в рублях (1 рубль = 1 рубль)  
 ID: 126839  
 Выб. 60 из 100 фото

**68 м²** Общая  
**32 м²** Жилая  
**12,5 м²** Кухня  
**14 кв. м** Этаж  
**2006** Год ввода

Предлагается светлая уютная квартира с хорошей планировкой. Квартира продается мебелью (стальной гарнитур в комплекте: холодильник, встроенный шкаф в прихожей, бытовой телевизор и встроенная кухня), 2 лоджии (лоджия с кухней и стиральной 2 метра). Хорошая транспортная доступность: до станции метро "Ленинский проспект" 5 минут пешком, до ж/д станции "Угличского" (Дмитрия Казанского) на расстоянии 5 минут пешком. Развитая инфраструктура, лоджия-балкон. Свободная продажа, быстрый выход на сделку. Удобный выход на МКАД, на Новорязанское. Свободная продажа, быстрый выход на сделку.

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/219013365/>

Аналог № 3

<https://yuberty.cian.ru/sale/flat/219305694/>

2-комн. квартира, 73,3 м<sup>2</sup>  
в ЖК «СитиВилей Кридс ТЦСЦ», 18к2, с/дм  
Московская область, Люберецкий мкр., Дзержинское шоссе, Дзержинской пр-кт, 38к2, 14 этаж

Перматовский проспект - 7 мин. на транспорте  
Косово - 3 мин. на транспорте | Жулебино - 14 мин. пешком  
Новоотрадное шоссе, 4 км от МКАД

Объект  
Ипотеку онлайн  
30 лет срок  
на 18 лет

В 3 000 000 Р + 123 222 640 Р<sup>1</sup>  
Позвоните и получите  
Следить за изменениями цены  
Скачать график, историю продаж

+7 985 774-73-07  
Продать объект дешевле, чем на Циан.ру. Или получить ипотеку онлайн.

Позвонить по объявлению

ИП  
Дмитрий Соловьев  
ИП Соловьев Д. Д.  
ИП 15 лет  
Стаж работы в ЦИАН: 10 лет  
Сдел: 14 объектов

ЖК «Приток Люберки»  
Квартиры от 40 кв. м  
Только до 30.12.2019. Скидка 10% на квартиры для льготных категорий. Скидка ипотеке - 1,41%  
+7 945 659 51 34

ЖК «СитиВилей Кридс»  
2-комнатная квартира от 42 кв. м от 1,9 млн. на транспорте до м. Астуськино. 50 кв. м стандартной и вторичной недвижимости. Близость метро и аэровокзала.  
+7 915 333 24 47

ЖК «СитиВилей Кридс»  
Квартиры от 32 кв. м от 1,9 млн. на транспорте до м. Астуськино. 50 кв. м стандартной и вторичной недвижимости. Близость метро и аэровокзала.  
+7 915 333 24 47

73,3 м<sup>2</sup> 40,9 м<sup>2</sup> 12,6 м<sup>3</sup> 2 из 11 2011  
Общая Жилая Кухня Этаж Год сдачи

Предлагается в продаже 2-комнатная квартира с отличной планировкой в кирпичном доме 2014 года застройки. Дом удачно расположен внутри микрорайона, подвидом в доме оборудован подземный паркинг, имеется подвальный паркинг. С обеих сторон дома тихий и детский площадки. В шаговой доступности находятся все необходимые объекты инфраструктуры: школы, супермаркеты, ТЦ, кафе, рестораны, банки, МФЦ, МФЦ, МФЦ. Удобная транспортная доступность всего в 30 минут к каждому станциям метро «Жулебино». Особенности квартиры: планировка! При желании можно поменять местами комнату и кухню. В квартире просторные и светлые комнаты, большая лоджия, а также есть возможность превратить лоджию в дополнительную комнату! Фасадный выступ над окнами квартиры. Отличное управление дома, территория вокруг дома содержится в чистоте. Подъезд под круглосуточным наблюдением, охраняется и безопасность гарантирована. Сделка ориентирована на Запад. Гарантия юридической чистоты. 1

<https://yuberty.cian.ru/sale/flat/219305694/>

Аналог № 4

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
 Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

**2-комн. квартира, 61.2 м²**  
 Московская область, Люберецкий район, Октябрьское шоссе, Октябрьская пр-д.  
 №2 Неэлит  
 Ж/д станция - 14 мин. пешком  
 от Новорязанского шоссе, 4 км от МКАД

**8 200 000 Р** 333 987 руб/м²

**+7 926 992-62-03**

**61,2 м²** 7 из 10  
 Общее Этаж

Дом имеет очень удобное расположение (рядом в пешей доступности м. Жулебино, м. Первомайский проспект, + ж/д станция Октябрьская). Рядом от МКАД и Рязанского проспекта в квартире две комнаты и уютная ванная. Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты, аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Во дворе установлены тренажеры. Вы можете заниматься спортом по утрам! Рядом яркая детская площадка, в районе есть сад и школа. Квартира для проживания в любое время. Она остается самым удобным вариантом для проживания. Отличная транспортная развязка.

Специальный показ и быстрый выход на сделку. Знайте, что именно Ваша квартира! Компания ЭТАЖИ гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат и финансовую гарантию в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 3073005.

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/221042899/>

Аналог № 5

## **Приложение №2**

### **Документы Оценщика**





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115295, г. Москва, ул. Пенная, д. 4  
Тел: +7 (495) 987-18-38  
E-mail: info@absolut.ru  
www.absolut.ru  
ИНН 77/0178823  
КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-004024/19**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящим Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004024/19 от 09.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
Правила страхования также размещены на сайте Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolut.ru/klientam/strahovanie-pravila-i-fairfy/>.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	115093, г. Москва, 1-й Щипковский переулок, дом 3, офис 320
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	500 100 000 (Пятьсот миллионов сто тысяч) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередной платеж страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перевод страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с «24» сентября 2019 г. по «23» сентября 2020 г.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительными (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действительными (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Первый заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Поталова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.3407

Страхователь:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Экономико-правовая Экспертиза»  
Генеральный директор на основании Устава



(Разорёнова М.А.)



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115290, г. Москва, ул. Ленинская  
Спбодд, д.25

+7 (495) 987-18-38

info@absolutins.ru

ИНН 7728178835

КПП 772501001

www.absolutins.ru

## ПОЛИС № 022-073-003334/19

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003334/19 от 07.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Бурдаков Александр Владимирович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	109377, г. Москва, ул. Академика Скрябина, дом 16, корп.1, кв.137
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2019 г. по «30» июня 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущество третьих лиц, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущество третьих лиц, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущество третьих лиц, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущество третьих лиц, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Генеральный директор страховой компании  
на основании Доверенности №09/19 от 25.07.2019г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
Бурдаков Александр Владимирович

«07» июля 2019г.

(Бурдаков А.В.)









Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинский  
Слободы, д.26

+7 (495) 987-18-78

info@absolut.ru

ИНН 7728178835  
КПП 772501001

www.absolut.ru

**ПОЛИС № 022-073-003072/18**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003072/18 от 21.12.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Косилова Екатерина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125412, г. Москва, ул. Ангарская, д.65, корп.2, кв. 25
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» января 2019 г. по «25» января 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Попалова Е.Ю.)

Страхователь:  
Косилова Екатерина Викторовна

*(Подпись)*

(Косилова Е.В.)

«21» декабря 2018г.











## **Приложение №3**

### **Документы Заказчика**



Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
**Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»**

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 04.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(лицо объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>06.09.2019 № 99/2019/282388230</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:06:0003011:2145</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0003011
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 118
Адрес:	117393 Москва, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, д 18, кв 118
Площадь:	169
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	31739717.62

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(лицо объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>06.09.2019 № 99/2019/282388230</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:06:0003011:2145</b>	

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0003011:1020
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(лист/объекта из документа)</small>			
Лист № <u>   </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>   </u>	Всего разделов: <u>   </u>	Всего листов выписки: <u>   </u>
<b>06.09.2019 № 99/2019/282388230</b>			
Кадастровый номер:	77:06:0003011:2145		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Хаванова Ольга Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>			
<small>(лист/объекта из документа)</small>			
Лист № <u>   </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>   </u>	Всего разделов: <u>   </u>	Всего листов выписки: <u>   </u>
<b>06.09.2019 № 99/2019/282388230</b>			
Кадастровый номер:	77:06:0003011:2145		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТРОЙКА-Д БАНК", ИНН: 7744002959		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:06:0003011:2145-77/006/2018-13 от 02.07.2018		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»**

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.04.2019 № 99/2019/259828082			
Кадастровый номер:		77:03:0005007:1089	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0005007
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 12
Адрес:	105043 Москва, р-н Измайлово, б-р Измайловский, д 10, кв 12
Площадь:	84.3
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	11085625.34

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
30.04.2019 № 99/2019/259828082			
Кадастровый номер:		77:03:0005007:1089	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0005007:1009
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259828082			
Кадастровый номер:		77:03:0005007:1089	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чекрыгин Сергей Сергеевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259828082			
Кадастровый номер:		77:03:0005007:1089	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТРОЙКА-Д БАНК", ИНН: 7744002959		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03:0005007:1089-77/012/2018-4 от 24.07.2018		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259952434			
Кадастровый номер:		77:01:0003044:3479	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0003044
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 9
Адрес:	129090 Москва, р-н Мещанский, ул Троицкая, д 8, кв 9
Площадь:	136.6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	46242872.89

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259952434			
Кадастровый номер:		77:01:0003044:3479	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003044:1067
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259952434			
Кадастровый номер:		77:01:0003044:3479	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чекрыгин Сергей Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.04.2019 № 99/2019/259952434			
Кадастровый номер:		77:01:0003044:3479	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТРОЙКА-Д БАНК", ИНН: 7744002959
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0003044:3479-77/012/2018-4 от 30.07.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

Информационная система государственного кадастра недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.10.2019 г., сообщается, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Поименно		Объект недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
31.10.2019	№ 99/2019/201588117			
Кадастровый номер:		50:45:0000000:24824		
Номер кадастрового квартала:		50:45:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		18.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 088/068-2443/38		
Адрес:		Московская область, г. Королев, ул. Горького, д.16, корпус 4, кв.38		
Площадь:		62,2		
Назначение:		Жилые помещения		
Назначение:		Жилые помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, здание-место:		Этаж №10		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:		4462480,63		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Поименно		Объект недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
31.10.2019	№ 99/2019/201588117			
Кадастровый номер:		50:45:0000000:24824		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:45:0000000:60		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данных отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данных отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или юридического комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого жилищного комплекса:				
Виды разрешенного использования:		данных отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данных отсутствуют		
Сведения о кадастровой оценке:		данных отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данных отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		



Извещение			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
31.10.2019	№ 00-2019/292388117		
Кадастровый номер:		50:45:0000000.2.4824	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для исполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для исполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чекорыгин Сергей Сергеевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Извещение			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
31.10.2019	№ 00-2019/292388117		
Кадастровый номер:		50:45:0000000.2.4824	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТРОЙКА - Д БАНК", ИНН 7744002959		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:45:0000000.2.4824-50/013/2017-6 от 14.11.2017		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Записи в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возмещении и оспаривании зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о незаконности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Производились ли сведения о наличии поступления, за не реализованным заявлением о проведении государственной регистрации права (персона, прекращении права), оспаривания права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права бы всосредоточено в лице одного из третьих лиц, органов:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 25.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

## Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № \_\_\_\_ Раздела 1 Всего листов раздела 1: \_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_

25.05.2019 № 99/2019/263636280

Кадастровый номер: 50:22:0050203:5824

Номер кадастрового квартала:	50:22:0050203
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 078:104-674
Адрес:	Московская область, г Котельники, мкр Силикат, д 12А, кв 65
Площадь:	74
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	7005373.45

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № \_\_\_\_ Раздела 1 Всего листов раздела 1: \_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_

25.05.2019 № 99/2019/263636280

Кадастровый номер: 50:22:0050203:5824

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0050203:1738
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
25.05.2019 № 99/2019/263636280			
Кадастровый номер:		50:22:0050203:5824	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чекрыгин Сергей Сергеевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
25.05.2019 № 99/2019/263636280			
Кадастровый номер:		50:22:0050203:5824	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТРОЙКА -Д БАНК", ИНН: 7744002959		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:22:0050203:5824-50/022/2018-3 от 06.08.2018		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> 1: <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
14.05.2019 № 99/2019/261322805			
Кадастровый номер:		50:22:0010109:20130	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0010109		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 13840/1111/288		
Адрес:	Московская область. Люберецкий р-н, г. Люберцы, пр-кт Комсомольский, д. 24/2, кв. 288		
Площадь:	106.7		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 19		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	8352349.03		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> 1: <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
14.05.2019 № 99/2019/261322805			
Кадастровый номер:		50:22:0010109:20130	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010109:1538
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чекрыгин Сергей Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
14.05.2019 № 99/2019/261322805		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:22:0010109:20130	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Вайдюков Андрей Леонидович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/032/2011-101 от 27.04.2011		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека, весь объект	
дата государственной регистрации:		30.05.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-23/108/2014-368	
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.05.2014 на 60 месяцев		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "ТРОЙКА -Д БАНК", ИНН: 7744002959	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.05.2014, дата регистрации 30.05.2014, №50-50-23/108/2014-368	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Акционерное общество "ТРОЙКА -Д БАНК", ИНН: 7744002959		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Собственность, № 50:22:0010109:20130-50/022/2018-4 от 20.12.2018		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
14.05.2019 № 99/2019/261323121			
Кадастровый номер:		50:22:0010204:3593	

Номер кадастрового квартала:	50:22:0010204
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 39-1927/19
Адрес:	Московская область, г. Люберцы, Октябрьский просп., д.10 корп.1, кв.19
Площадь:	63
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	6162643.62

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
14.05.2019 № 99/2019/261323121			
Кадастровый номер:		50:22:0010204:3593	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:22:0010204:293
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

недвижимости:	
Особые отметки:	Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 67.0 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чекрыгин Сергей Сергеевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.05.2019 № 99/2019/261323121			
Кадастровый номер:		50:22:0010204:3593	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТРОЙКА -Д БАНК", ИНН: 7744002959		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:22:0010204:3593-50/022/2018-4 от 07.12.2018		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д.10 корп.1, кв.19, кад.№ 50:22:0010204:3593, 2-комнатная квартира, общая площадь 67кв.м, этаж 6
		дата государственной регистрации:	06.03.2019
		номер государственной регистрации:	50:22:0010204:3593-50/050/2019-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:		Выписка из федеральной службы судебных приставов от 13.02.2019 (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2019 №258725416/5021, 186938/17/50021-ИП)	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ФГИС ЕГРН		
Федеральный информационный ресурс объектов недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 29.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 31.10.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:		
Выписка		
Лист № ____ Раздела 1		
Всего листов раздела 1: ____		
Всего разделов: ____		
Всего листов выписки: ____		
31.10.2019 № 99/2019/292387460		
Кадастровый номер: 77:06:0003033:7354		
Номер кадастрового квартала:	77:06:0003033	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Форм присвоения государственной учетной записи:	Инициальный номер: 251	
Адрес:	117193 Москва, р-н Обручевский, ул Новаторов, в 4, корп 1, кв 251	
Площадь:	55,5	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	Жилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположены помещения, машино-место:	Этаж № 22	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:	9218728,32	
Государственный регистратор		
полное наименование должности		
подпись		
ФГИС ЕГРН		
инициалы, фамилия		
Выписка		
Лист № ____ Раздела 1		
Всего листов раздела 1: ____		
Всего разделов: ____		
Всего листов выписки: ____		
31.10.2019 № 99/2019/292387460		
Кадастровый номер: 77:06:0003033:7354		
Кадастровые номера жилых объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0003033:1087	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствует	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствует	
Сведения о кадастровой инженерии:	данных отсутствует	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммунального использования:	данных отсутствует	
Государственный регистратор		
полное наименование должности		
подпись		
ФГИС ЕГРН		
инициалы, фамилия		

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

<b>Помещение</b>							
<small>(на объект недвижимости)</small>							
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____						
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
31.10.2019 № 99/2019/292387460							
Кадастровый номер:	77:04:0063913:7354						
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтены"						
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.						
Получатель выписки:	Чекмарин Сергей Сергеевич						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">подпись исполняющего обязанности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	подпись исполняющего обязанности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
подпись исполняющего обязанности	подпись	инициалы, фамилия					

М.П.

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.10.2019 № 99/2019/292387460	
Кадастровый номер:	77:04:0063913:7354
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТРОЙКА-Д БАНК", ИНН: 7744002919
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:04:0063913:7354-77:012/2017:2 от 05.05.2017
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрированы
4. Заявленные в судебном порядке права требования:	данных отсутствует
6. Сведения о возвратах в отношении зарегистрированного права:	данных отсутствует
7. Сведения о наличии раздела об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Превращение в сведения о наличии поступления, во владение, пользование, распоряжение государственной регистрацией права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, запись в отношении объекта недвижимости:	данных отсутствуют
10. Сведения об удостоверении государственной регистрацией сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись исполняющего обязанности		инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 31.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
31.10.2019 № 99/2019/292387712	
Кадастровый номер:	77:01:0065001:2369
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001001
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранняя присвоенная государственной учетной номер:	Инициальный номер: 12
Адрес:	121099 Москва, р-н Арбат, в/б Смоленская, д 2, кв 12
Площадь:	91,4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	39564322,6

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись исполняющего обязанности		инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
31.10.2019 № 99/2019/292387712	Всего разделов: _____
Кадатровый номер:	77:01:0005001:2369
Кадатровый номер земельного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	77:01:0005001:1067
Кадатровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадатровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилищной собственности специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям жилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
(на объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
31.10.2019 № 99/2019/292387712			
Кадатровый номер:	77:01:0005001:2369		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чирякин Сергей Сергеевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
МП			

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
31.10.2019 № 99/2019/292387712	Всего разделов: _____
Кадатровый номер:	77:01:0005001:2369
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "ТРОЙКА-Д БАНК", ИНН: 7744003959
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:006-77:004/2016-1942/2 от 03.08.2016
3. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Записи в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
5. Сведения о котировках в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости или государственной и муниципальной нужды:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Предоставлены и сканов и сканы поступили, но не рассмотрены заявки в предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), документарно права или обременения объекта недвижимости, заявки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об установлении государственной регистрации права, права, отменения права без необходимости в форме закона оспаривания права, права:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись, инициалы, фамилия

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
14.05.2019 № 99/2019/261324351	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:14:0000000:39970
Номер кадастрового квартала:	50:14:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 333:098-4118/18
Адрес:	Московская область, Щелковский р-н, г Щелково, ул Комсомольская, д 22, кв 18
Площадь:	64.8
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 03
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3806140.75

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
14.05.2019 № 99/2019/261324351	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:14:0000000:39970

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:14:0000000:8234
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Об определении рыночной стоимости жилых квартир, принадлежащих АО «ТРОЙКА – Д БАНК»  
Заказчик: АО «ТРОЙКА - Д БАНК»

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2019 № 99/2019/261324351			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:39970	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чекрыгин Сергей Сергеевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2019 № 99/2019/261324351			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:39970	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Когой Светлана Борисовна	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-14/086/2014-167 от 20.06.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: Московская область, г.Щелково, ул.Комсомольская, д.22, кв.18, кад.№ 50:14:0000000:39970, 2-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 64, 8 кв. м, этаж 3
		дата государственной регистрации:	01.03.2018
		номер государственной регистрации:	50:14:0000000:39970-50/014/2018-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Щелковского РОСП УФССП России по Московской области Спиридоновой Н.Г. к и п 6883/18/50046-ИП от 14.02.2018
3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	05.04.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/008/2016-8267/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.04.2016 на 60 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ТРОЙКА -Д БАНК", ИНН: 7744002959	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 30.03.2016	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.