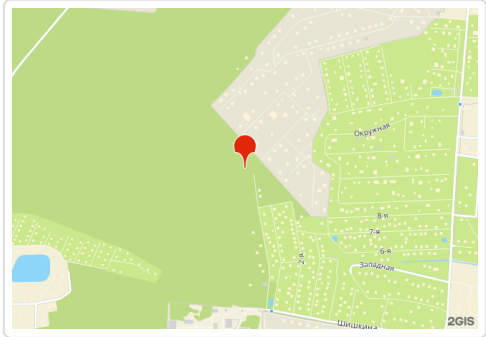


Заключение о стоимости имущества № [251203-2420498](#) от 04.12.2025

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	квартира
Адрес	Московская обл., г. Истра, г. Дедовск, ул. Спортивная, д. 2, кв. 78
Кадастровый №	50:11:0000000:111641
Здание	• 1965 г.
Этаж, этажность	этаж: 5 • макс. этажность: 5
Площадь	общая 44,8 м²
Состояние	типовой ремонт
Комментарий эксперта: Тип дома - кирпичный. https://dom.mingkh.ru/moskovskaya-oblast/dedovsk/335668 В графе "доп. коррек тировка" применена поправка на продажу объектов-аналогов с мебелью.	
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
• ООО "Мобильный оценщик" (ОГРН 1077847398419 от 15.05.2007) • 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 • Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024	

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


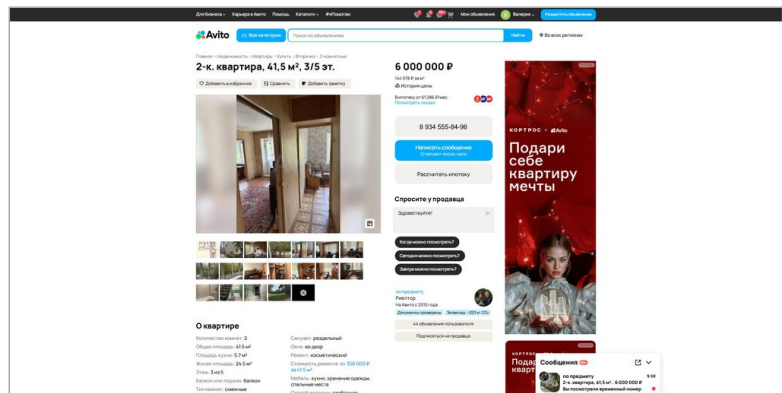
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	Наврузов З.Г. ООО ПКО «АйДи Коллект»
Дата, на которую определялась стоимость	04.12.2025
Рыночная стоимость	6 517 000 ₽ 145 479 ₽/м²
Ликвидационная стоимость	4 366 390 ₽


/ Виноградов А.Н. /

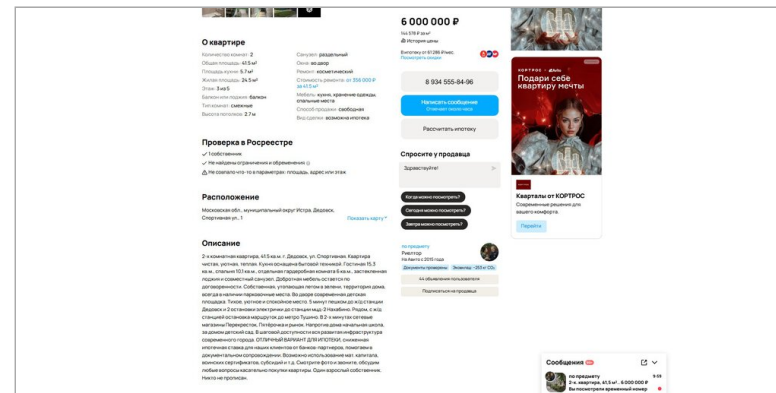
Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

№	Дата	Комн.	Общая площадь, м²	Состояние	Этаж	Здание	Цена, ₽	Цена, ₽/ м²	Скоррект. цена, ₽/м²	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на тип, %	Корр. на площадь, %	Корр. на этаж, %	Корр. на балкон, %	Корр. на состояние, %	Доп. кор-ка, %
1	Ссылка: https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_415_m_35_et_7642856928			Адрес: Московская обл., муниципальный округ Истра, Дедовск, Спортивная ул., 1		2-х комнатная квартира, 41.5 кв.м. г. Дедовск, ул. Спортивная. Квартира чистая, уютная, теплая. Кухня оснащена бытовой техникой. Гостиная 15,3 кв.м., спальня 10,1 кв.м., отдельная гардеробная комната 6 кв.м., застекленная лоджия и совместный санузел. Добротная мебель остается по договоренности. Собственная, утопающая летом в зелени, территория дома, всегда в наличии парковочные места. Во дворе современная детская площадка. Тихое, уютное и спокойное место. 5 минут пешком до ж/д станции Дедовск и 2 остановки электрички до станции мцд-2 Нахабино. Рядом, с ж/д станцией остановка маршруток до метро Тушино. В 2-х минутах сетевые магазины Перекресток, Пятёрочка и рынок. Напротив дома начальная школа, за домом детский сад. В шаговой доступности вся развитая инфраструктура современного города. ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ИПОТЕКИ, сниженная ипотечная ставка для наших клиентов от банков-партнеров, помогаем в документальном сопровождении. Возможно использование мат. капитала, воинских сертификатов, субсидий и т.д. Смотрите фото и звоните, обсудим любые вопросы касательно покупки квартиры. Один взрослый собственник. Никто не прописан.											
	24.11.25	2	41,5		3/5	кирпичный • 1964 г.	6 000 000	144 578	142 472	-5,5	0	0	-0,46	-3	0	8	0
2	Ссылка: https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_448_m_25_et_7514832684			Адрес: Московская обл., муниципальный округ Истра, Дедовск, Больничная ул., 6		ВСЯ МЕБЕЛЬ ОСТАЁТСЯ НОВЫМ ХОЗЯЕВАМ! Продаётся чистая, тёплая и уютная 2-х комнатная квартира, 44,8 кв.м., удачной планировки так как жилые комнаты (13,6 и 13,8 кв.м) выходят на две стороны, одна из комнат с застеклённым балконом. Кухня 5,7 кв.м., оснащена кухонным гарнитуром и бытовой техникой. В комнатах и на кухне установлены новые пластиковые окна. Просторный коридор 7 кв.м., и кладовая, С/У раздельный. Утопающая летом в зелени и придомовая территория, всегда в наличии парковочные места. Во дворе современная детская площадка. Отличное расположение рядом с центром города, в пяти минутах пешком два парка, центральная площадь, МФЦ, поликлиника, школа и детский сад, магазины Дикси, Пятёрочка и Перекрёсток. Пешком 15 минут до ж/д станции Дедовск и 2 остановки электрички до станции мцд-2 Нахабино. Рядом, с ж/д станцией остановка маршруток до метро Тушино. Так же рядом расположен ГСК где имеется сухой и ухоженный гараж. Все документы готовы к сделке, полная стоимость, не в залоге.											
	11.11.25	2	44,8		2/5	кирпичный • 1972 г.	7 100 000	158 482	156 894	-5,5	0	0	0	-3	0	8	0
3	Ссылка: https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_35_et_4372910405			Адрес: Московская обл., муниципальный округ Истра, Дедовск, ул. Красный Октябрь, 7		Прекрасное местоположение, рядом лес! Вся инфраструктура: школа, детский сад, поликлиника, куча супермаркетов,озон, вайлдбериз. Ремонт делали сами, трубы поменаны сантехниками. Окна пластиковые. Балкон застеклен. Мебель частично останется.											
	07.11.25	2	42		3/5	кирпичный • 1968 г.	6 500 000	154 762	137 070	-5,5	0	0	-0,39	-3	0	0	-3
Средняя стоимость, ₽/м²:									145 479								

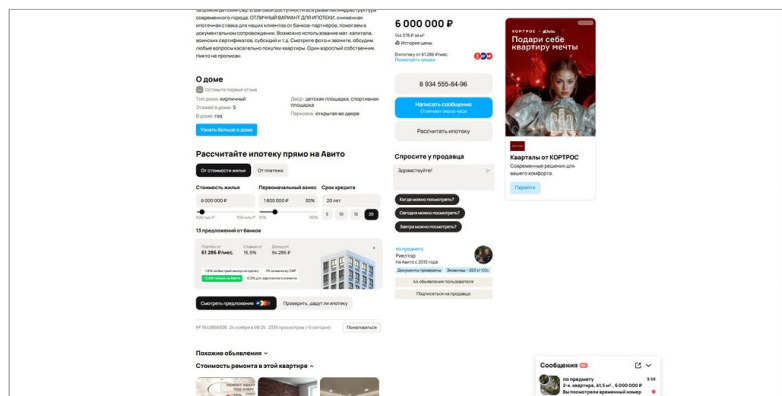
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



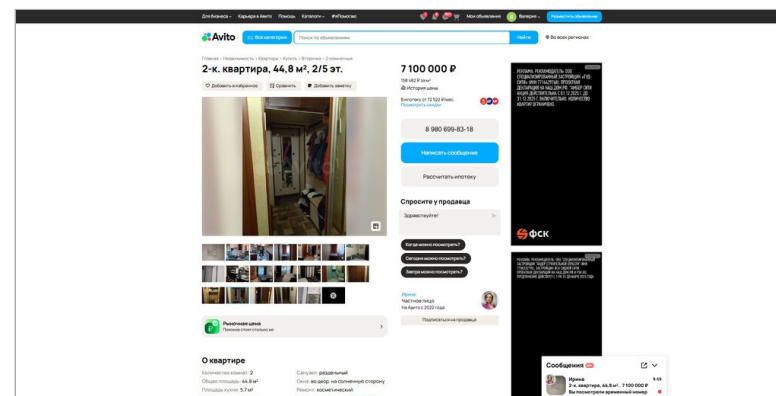
[1] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_415_m_35_et_7642856928



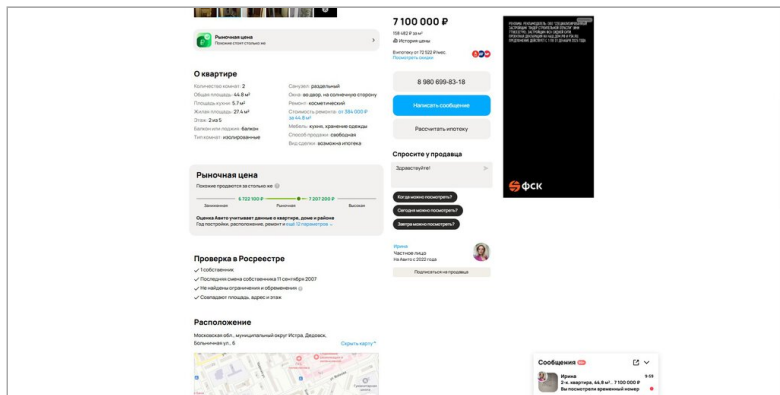
[1] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_415_m_35_et_7642856928



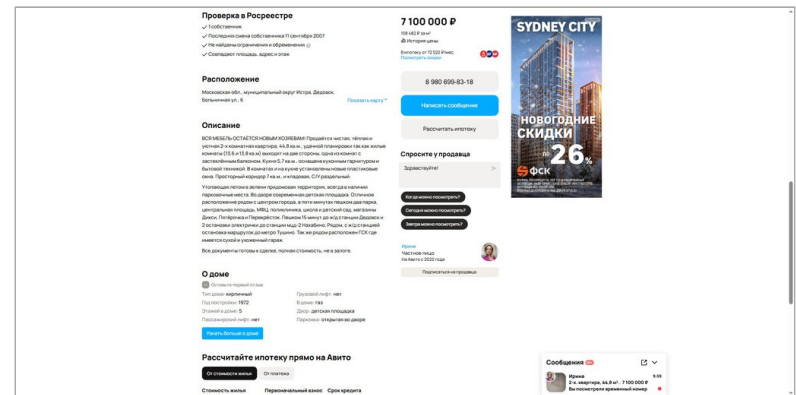
[1] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_415_m_35_et_7642856928



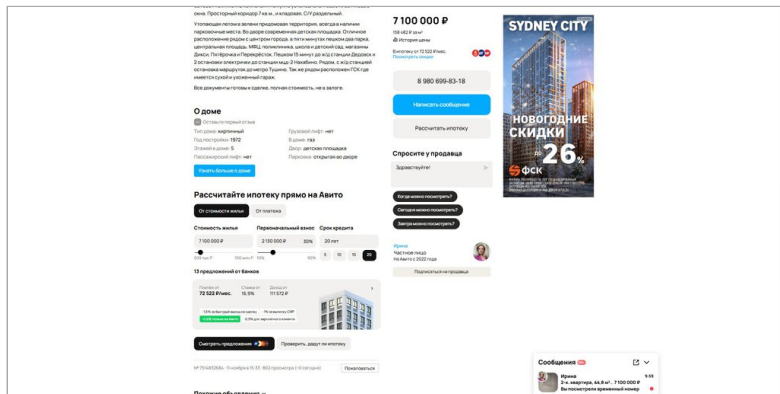
[2] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_448_m_25_et_7514832684



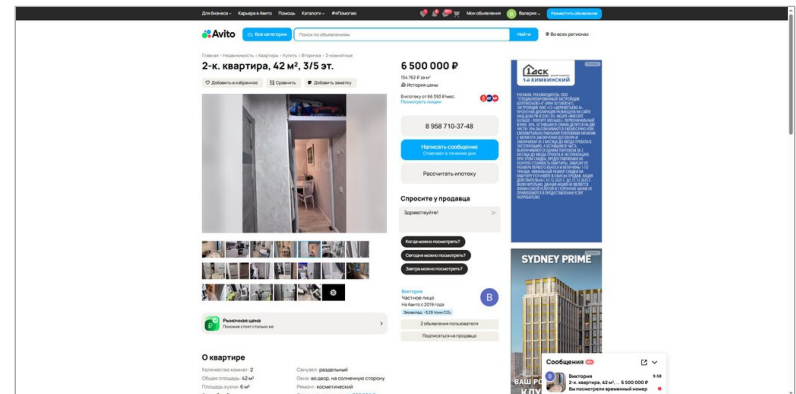
[2] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_448_m_25_et_7514832684



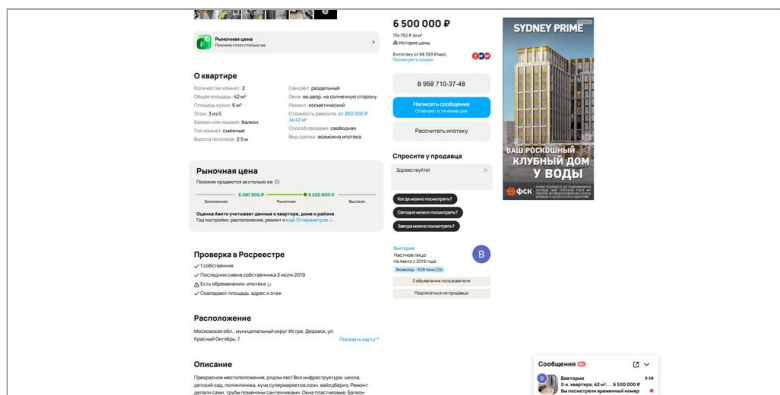
[2] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_448_m_25_et_7514832684



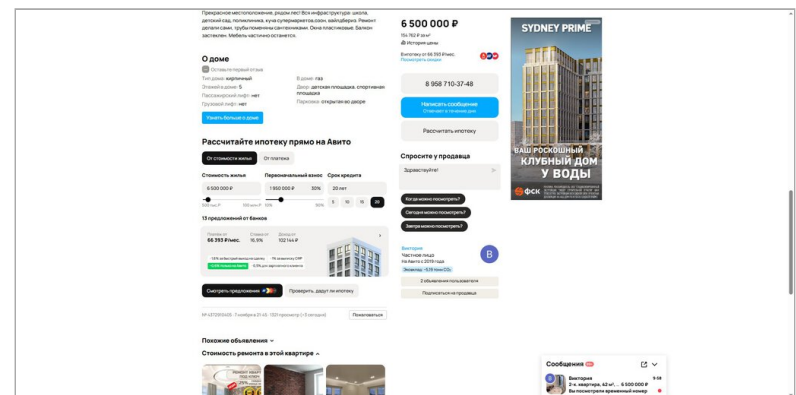
[2] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_448_m_25_et_7514832684



[3] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_35_et_4372910405



[3] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_35_et_4372910405

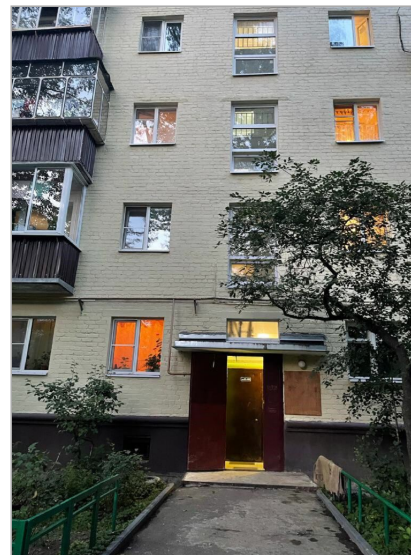


[3] https://www.avito.ru/dedovsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_35_et_4372910405

Приложение 3. Предоставленные материалы



[Правоудостоверяющие] Глинка_Фото кв.pdf



[Правоудостоверяющие] Глинка_Фото кв.pdf



[Правоудостоверяющие] Глинка_Фото кв.pdf



[Правоудостоверяющие] Глинка_Фото кв.pdf



[Правоудостоверяющие] Глинка_Фото кв.pdf