



Общество с ограниченной ответственностью «УНИСОН»  
Россия, г.Ярославль, ул.Большая Октябрьская 63а-1  
Тел./факс (4852) 31-39-00, 44-12-65, 26-11-62

## **ОТЧЕТ №662-Н/2025**

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:  
объекта недвижимости, признанного самостоятельным зданием  
с назначением «жилой дом», общей площадью 168,3 кв.м., этаж  
расположения: этаж №1, этаж №2, кадастровый  
№50:10:0020205:1235, расположенный по адресу: Московская  
обл., г.Химки, ул.Летняя, д.16**

**Дата составления отчета: 10.11.2025 г.**

**Дата оценки: 30.10.2025 г.**

**Ярославль, 2025 г.**

---

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>9</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	11
6.2. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	11
6.3. Правовое описание.....	11
6.4. Техническое описание.....	11
6.5. Экономическое описание .....	13
6.6. Анализ местоположения объекта оценки .....	14
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>16</b>
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. ....	16
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	20
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами, аналогичными объекту оценки.....	20
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....	24
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	26
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>27</b>
8.1. Основные этапы процесса оценки.....	27
8.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	27
8.3. Общее описание подходов к оценке.....	27
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	29
8.4.1. Затратный подход .....	29
8.4.2. Сравнительный подход .....	30
8.4.3. Доходный подход .....	35
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>35</b>
<b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>36</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>37</b>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект недвижимости, признанный самостоятельным зданием с назначением «жилой дом», назначение: жилое, общей площадью 168,3 кв.м., этаж расположения: этаж №1, этаж №2, кадастровый №50:10:0020205:1235, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Летняя, д.16.
Права на объект оценки	Право собственности.
Правообладатель:	Григорьев Александр Юрьевич (ИНН: 780429582500).
Дата проведения оценки:	30.10.2025 г.
Дата составления отчета:	10.11.2025 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №662-Н/2025 от 02.10.2025 года.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.:</b>	
Затратный подход	<b>Не применялся.</b>
Сравнительный подход	<b>26 097 000</b> <b>(Двадцать шесть миллионов девяносто семь тысяч) рублей.</b>
Доходный подход	<b>Не применялся.</b>
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<b>26 097 000</b> <b>(Двадцать шесть миллионов девяносто семь тысяч) рублей.</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>• Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;</li><li>• отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;</li><li>• заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;</li><li>• заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;</li><li>• в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра;</li><li>• согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета;</li><li>• все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.</li></ul>

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления, составляет:**  
**26 097 000 (Двадцать шесть миллионов девяносто семь тысяч) рублей.**

Директор ООО «Унисон»

Оценщик, исполнитель



/ Асонов В.Н. /

/ Рябина Ю.В. /

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Оценка стоимости** – представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Наиболее эффективное использование** – определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

**Равновесная стоимость** – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Цель оценки** – представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** – представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** – представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** – представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения Оценщика для конкретной цели оценки с учетом

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

---

допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** – могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**Существенность** – представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Объект недвижимости, признанный самостоятельным зданием с назначением «жилой дом», назначение: жилое, общей площадью 168,3 кв.м., этаж расположения: этаж №1, этаж №2, кадастровый №50:10:0020205:1235, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Летняя, д.16.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности.
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости.
<b>Регламентирующие документы</b>	Оценка стоимости проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для целей реализации посредством проведения торгов в рамках процедуры банкротства.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная.
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки 30.10.2025 г.;</li> <li>• предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование);</li> <li>• характер сделки: добровольная продажа.</li> </ul>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Договор №662-Н/2025 от 02.10.2025 года.
<b>Дата оценки</b>	30.10.2025 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	02.10.2025 г. – 10.11.2025 г.
<b>Форма составления Отчёта</b>	Письменная.
<b>Специальные допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;</li> <li>• Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;</li> <li>• Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.</li> </ul>
<b>Иные существенные допущения</b>	<p>Оценка стоимости проводится исходя из следующих допущений и предположений (по состоянию на дату оценки):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• объект оценки имеет отделки класса «премиум»;</li> <li>• объект оценки не имеет никаких дорогостоящих дополнительных улучшений;</li> <li>• объект оценки не имеет никаких обременений и/или ограничений.</li> </ul>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;</li> <li>• отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;</li> </ul>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

	<ul style="list-style-type: none"><li>• заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;</li><li>• заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;</li><li>• в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра;</li><li>• согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета;</li><li>• все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы;</li><li>• ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (заключение о стоимости, данные об Оценщике, принимавшего участие в оценке, сведения о фирме) не могут быть предоставлены Заказчиком кому-либо для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и т.д. без предварительного письменного разрешения Оценщика.</li></ul>
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Необходимость в привлечении отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями, требующих анализа при проведении оценки) отсутствует (п.10 ФСО №9);</li><li>• Оценка стоимости объекта оценки проводится из предположения отсутствия обременений (п.16 ФСО №9);</li><li>• Исходя из того, что требуется определить рыночную стоимость объекта, но при этом одна из сторон сделки вынуждена ее совершить, стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи (п.19 ФСО №II);</li><li>• Определение ликвидационной стоимости не требуется по согласованию с Заказчиком.</li></ul>

#### 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

<b>Федеральные стандарты оценки</b>	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).
<b>Стандарты и правила СРОО</b>	Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (утвержденные решением Президиума от 16.01.2008 года): «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008).

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### Сведения о Заказчике

<b>Ф.И.О.:</b>	<b>Финансовый управляющий Семченко Евгений Владимирович</b>
ИНН:	771670568725
СНИЛС:	118-907-207-67
Адрес для направления корреспонденции:	115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ПАУ ЦФО (для Семченко Е.В.)
Подтверждение полномочий финансового управляющего	Решение Арбитражного суда города Москвы от 16.05.2023 (дата объявления резолютивной части) по делу № А40-40075/23-86-92 Ф

### Сведения об Оценщике(-ах)

<b>Ф.И.О.</b>	<b>Рябинина Юлия Владимировна тел. +7 (4852) 44-12-65, e-mail: <a href="mailto:441265@mail.ru">441265@mail.ru</a></b>
ИНН	760414279114
СНИЛС	125-232-866 36
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (125040, г. Москва ул. 1-я Ямского поля, д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209). Номер свидетельства №3438-24 от 17.04.2024 г. Регистрационный номер по реестру СРО №2162.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке (642412179257) регистрационный номер 2020/050-8725 от 31.07.2020 г., выдан Частным учреждением "Образовательная организация дополнительного профессионального образования "Международная академия экспертизы и оценки"
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №047543-1 от 16.05.2025 г., срок действия: до 16.05.2028 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №046084-2 от 06.12.2024 г., срок действия: до 06.12.2027 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №035927-3 от 15.03.2024 г., срок действия: до 15.03.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №ПОО-4000442887 от 11.03.2025 г., срок действия: с 01.04.2025 г. по 31.03.2026 г., страховая сумма 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2020 года
Договор, заключенный с работником	Договор №б/н от 01.08.2020 года
Место нахождения Оценщика	150010, Ярославская обл., г.Ярославль, ул.Индустриальная, д.23, кв.24
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</li> <li>• Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>• Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</li> </ul>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке;</li> <li>• Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к какой-либо из сторон связанных с оцениваемым имуществом.</li> </ul>
--	---

**Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик(-и) заключил(-и) трудовой договор**

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	<b>Общество с ограниченной ответственностью «УНИСОН» (ООО «УНИСОН»)</b> ИНН: 7607000244, КПП: 760701001, р/с №40702810361006812433 в ПАО «Россельхозбанк» г.Ярославль, к/с 30101810900000000717, БИК: 047888717
Местонахождение:	150035, г. Ярославль ул. Большая Октябрьская дом 63а офис 1
ОГРН:	1027600985059
Дата присвоения ОГРН:	22.11.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной фирмы:	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-4000419340 от 21.01.2025 г., выдан АО «Зетта Страхование», срок действия: с 04.02.2025 г. по 03.02.2026 г., страховая сумма: 50 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Настоящим ООО «УНИСОН» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</li> <li>• ООО «УНИСОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.</li> <li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</li> </ul>

**Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

В рамках написания данного отчета иные специалисты не привлекались.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 25.09.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

### 6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 25.09.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
2	Технические характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 25.09.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.; Данные Национальной системы пространственных данных: <a href="https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK">https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK</a> .
3	Бухгалтерская / экономическая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 25.09.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### 6.3. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

По информации, предоставленной Заказчиком, на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 25.09.2025 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, **собственником** объекта оценки является **Григорьев Александр Юрьевич** (ИНН: 780429582500).

### 6.4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Осмотр объекта оценки не производился. Основная количественная и качественная информация по данному объекту оценки основывается на фотографиях и документах, предоставленных Заказчиком, а также на информации, размещенной в свободном доступе в сети Интернет.

#### Описание объекта оценки

Показатель	Значение
Местонахождение	Московская обл., г.Химки, ул.Летняя, д.16.
Кадастровый номер	50:10:0020205:1235
Тип объекта	Объект недвижимости, признанный самостоятельным зданием с назначением «жилой»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Показатель	Значение
	дом»
Назначение	жилое
Фактическое использование	соответствует назначению (жилое)
Площадь, кв.м.	168,3
Количество и площадь комнат	н/д
Высота потолков, м.	н/д
Наличие лоджии / балкона	имеется
Этаж расположения жилых помещений	1,2
Качество и состояние отделки	предположительно «премиум»
Характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Функциональное назначение	жилое здание (малоэтажный многоквартирный блокированный жилой дом)
Кадастровый номер	50:10:0020205:1230
Материал стен	смешанные (кирпичные, деревянные)
Материал перекрытий	н/д
Инженерные коммуникации	имеются
Этажность	2, в том числе подземных – 2
Количество секций (подъездов)	5
Площадь здания, кв.м.	837,4
Общее количество квартир	5
Год постройки	2016
Износ здания (на основании данных БТИ)	н/д
Износ здания (на основании расчетов Оценщика)	10,6% (расчёт представлен ниже по тексту настоящего Отчёта)
Техническое состояние дома	хорошее
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	н/д

**Фотографии объекта оценки:** представлены в Приложении к настоящему Отчёту (предоставлены Заказчиком).

### Расчет физического износа объекта недвижимости

В данном случае, расчет размера физического износа здания осуществляется методом хронологического возраста по формуле:

$$I_{\text{физ.}} = \frac{V_x}{V_{\text{сн}}} \times 100\%$$

где:  $V_x$  – фактический (хронологический) возраст объекта оценки, лет;

$V_{\text{сн}}$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни), лет.

Фактический (хронологический) возраст здания определяется как разница между датой оценки (годом) и годом постройки (ввода в эксплуатацию) здания.

Нормативный срок эксплуатации здания определяется на основании классификатора жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий (составляет 85 лет – как среднее значение срока службы для III (120 лет) и IV (50 лет) групп зданий):

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные,	Ленточные бутовые	Деревянные,	Деревянные	50

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
	смешанные, сырцовые		смешанные		
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

**Таким образом, размер физического износа составит:**

Наименование	Показатель / характеристика
Наименование объекта недвижимости	Малоэтажный многоквартирный блокированный жилой дом
Местонахождение	Московская обл., г.Химки, ул.Летняя, д.16.
Год постройки	2016
Хронологический возраст объекта, лет	9
Нормативный срок службы, лет	85
<b>Физический износ объекта, %</b>	<b>10,6%</b>
<b>Оценка физического состояния здания<sup>1</sup></b>	Т.к. расчётный физический износ попадает в интервал от 0% до 20%, то физическое состояние здания можно охарактеризовать как <b>хорошее</b> .

### 6.5. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

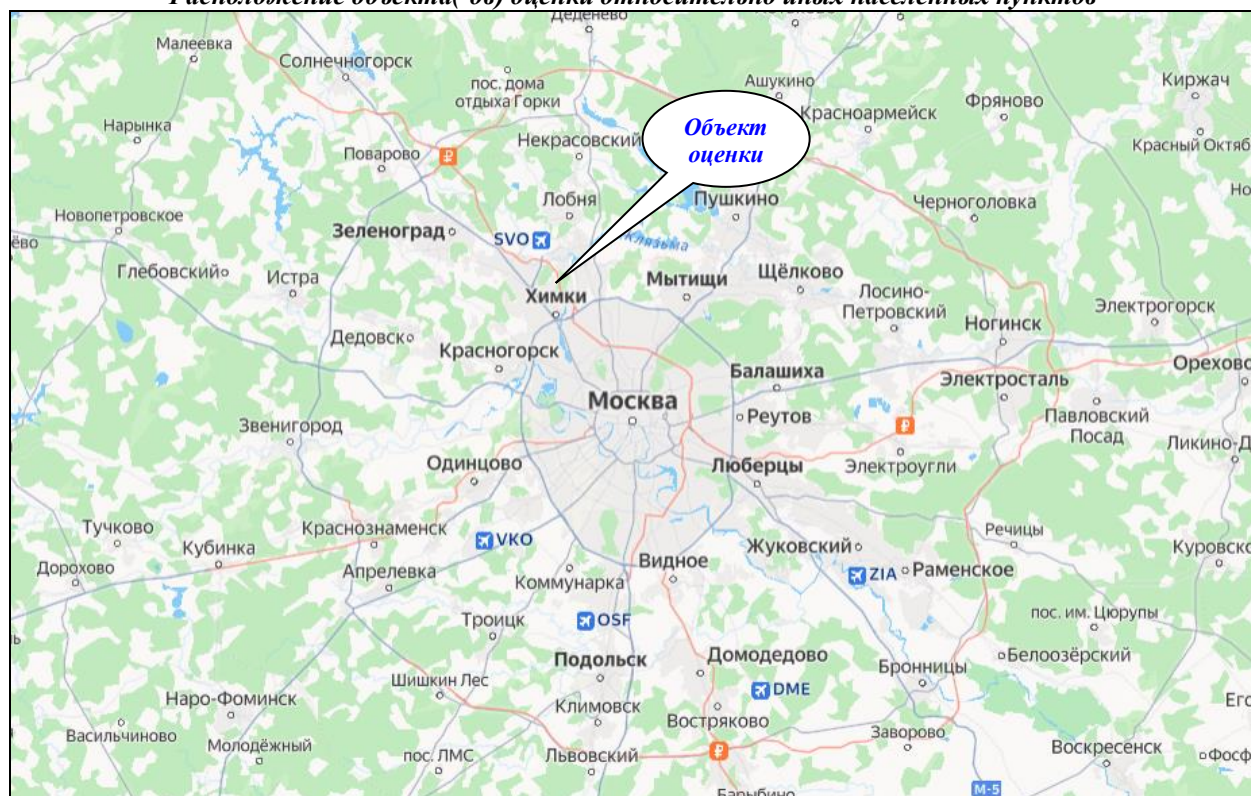
Экономические данные по объекту(-ам) оценки представлены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование объекта	Документ-основание	Вид экономических данных	Дата к которой привязаны экономические данные	Значение, руб.
1	Объект недвижимости, признанный самостоятельным зданием с назначением «жилой дом», назначение: жилое, общей площадью 168,3 кв.м., этаж расположения: этаж №1, этаж №2, кадастровый №50:10:0020205:1235, расположенный по адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Летняя, д.16.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №б/н от 25.09.2025 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.	кадастровая стоимость	25.09.2025	10 576 143,67

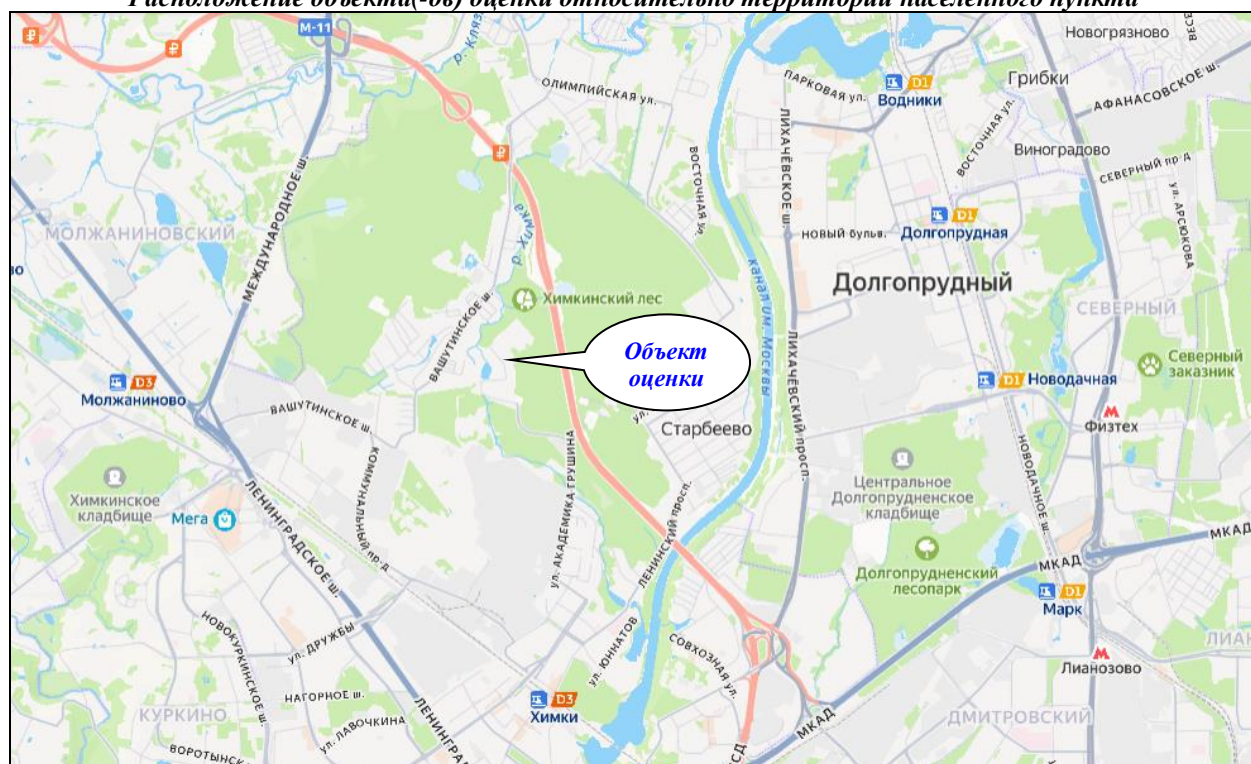
<sup>1</sup> Укрупненная шкала физического износа («Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. N404)

## 6.6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

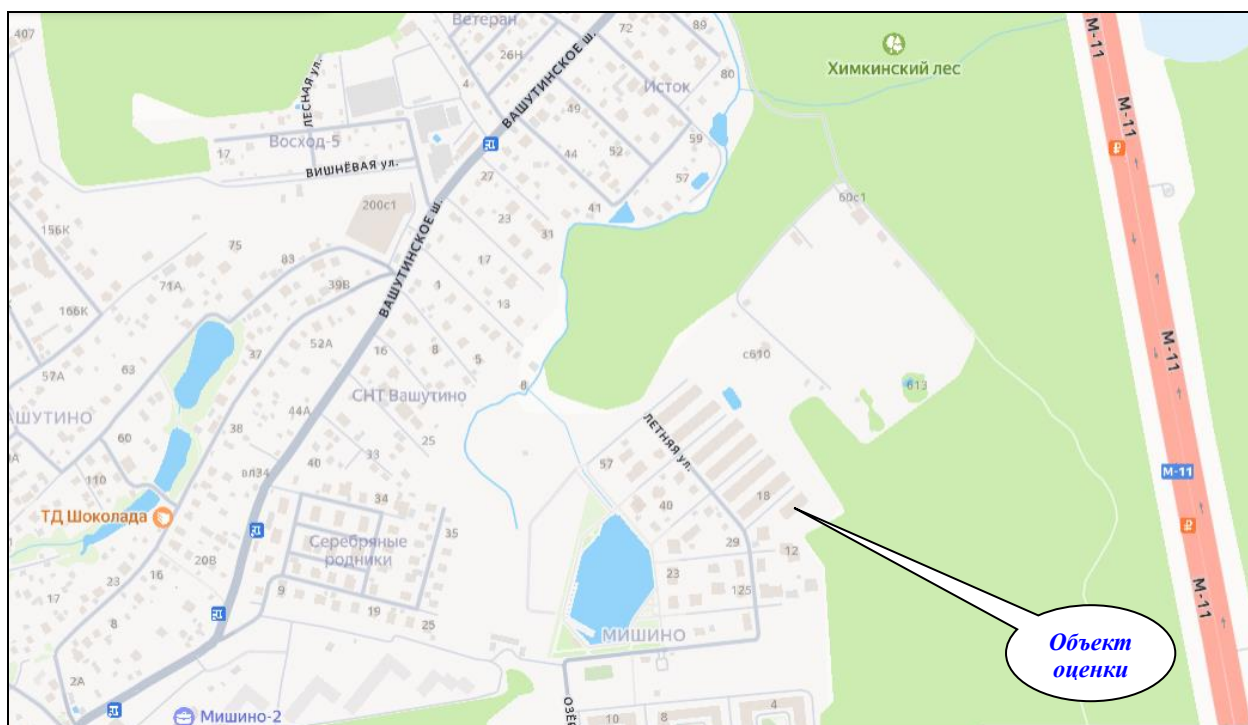
*Расположение объекта(-ов) оценки относительно иных населенных пунктов*



*Расположение объекта(-ов) оценки относительно территории населенного пункта*



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»



*Описание локального местоположения объекта(-ов) оценки*

Наименование	Характеристика
Область, район, населенный пункт	Московская обл., г.Химки, квартал «Мишино»
Преобладающая застройка микрорайона	Многоквартирные малоэтажные жилые дома, частные жилые дома
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен: - в 6,6 км. от Ленинградского шоссе; - в 7,4 км. от Васхутинского шоссе.
Расстояние до остановки	Объект расположен в 950 м. от остановки общественного транспорта «ЖК Мишино» (12 минут пешком).
Экологическая обстановка	Хорошая.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Находятся на значительном удалении.
Транспортная доступность	Удовлетворительная.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Инфраструктура развита удовлетворительно (рядом с объектом оценки расположены не все необходимые объекты социальной инфраструктуры).
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

#### Социально-экономическое положение регионов РФ в I полугодии 2025 г.<sup>2</sup>

По итогам первого полугодия 2025 года большинство макроэкономических показателей России продолжило демонстрировать положительную динамику, однако при этом существует тенденция снижения темпов роста. По-прежнему увеличение зафиксировано в строительной сфере, промышленном секторе, в розничной торговле. Отмечается рост объема инвестиций в основной капитал, снижение безработицы, при этом выросли реальные денежные доходы населения.

#### **Число регионов с ростом промпроизводства снизилось на 31**

По итогам I полугодия 2025 года промышленное производство в РФ увеличилось только на 0,8%, что существенно ниже результата первого полугодия прошлого года. На региональном уровне произошло снижение числа субъектов РФ с положительной динамикой. Таких регионов стало 42, что на 31 меньше, чем было по итогам I полугодия прошлого года. Лидером по росту промышленного производства стала Курганская область, где промпроизводство выросло более чем на 20%. Это стало возможным за счет существенного роста обрабатывающих производств.



В 43 субъектах РФ промышленное производство по итогам I полугодия 2025 года снизилось, а наиболее значительный спад произошел в Республике Северная Осетия-Алания.

#### **Рост в строительстве произошел в половине субъектов РФ**

По итогам I полугодия 2025 года в строительной отрасли в целом по стране отмечается рост. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 4,3%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста строительных работ по итогам I полугодия 2025 года стала Республика Адыгея, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился почти в два раза. Еще в пяти регионах объем строительных работ вырос более чем на 40%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 42 субъектах РФ, что на один меньше, чем было по итогам I полугодия прошлого года.

Сократился объем строительных работ в 43 регионах. Наиболее резкое падение произошло в Республике Калмыкия. Всего же в пяти регионах сокращение в строительной сфере превысило 40%.

#### **В 74 регионах вырос оборот розничной торговли**

По итогам I полугодия 2025 года розничная торговля продемонстрировала положительную динамику - рост оборота розничной торговли составил 2,1%.

Рост оборота розничной торговли произошел в 74 субъектах РФ. Наиболее существенный – в Магаданской области, Приморском крае и в Республике Мордовия.

Снижение показателя произошло в десяти регионах, при этом самое значительное – в Ханты-Мансийском автономном округе, в Свердловской области показатель сохранился на прежнем уровне.

#### **Реальные денежные доходы увеличились во всех субъектах РФ**

По итогам I полугодия 2025 года реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 6,9%. Увеличение произошло во всех регионах.

<sup>2</sup> Источник: <https://riarating.ru/regions/20250923/630286606.html>

Наиболее существенный рост был в Чукотском автономном округе, Кабардино-Балкарской Республике и в Республике Адыгея. Всего же более чем на 10% реальные денежные доходы увеличились в пяти регионах.



Номинальная заработная плата по итогам I полугодия 2025 года в РФ увеличилась на 14,5%. Рост показателя отмечается во всех субъектах РФ, наиболее существенный - в Республике Татарстан, Воронежской области и в Еврейской автономной области.

#### **Безработица снизилась в большей части регионов**

По итогам апреля-июня 2025 года уровень безработицы по стране в целом снизился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 0,4 п.п., составив 2,2%.

Безработица снизилась в 72 регионах. Наиболее существенное снижение произошло в Кабардино-Балкарской Республике, Республике Северная Осетия-Алания и в Чеченской Республике.

Рост безработицы произошел в восьми регионах. Наиболее существенное увеличение было в Архангельской области, Красноярском крае и в Карачаево-Черкесской Республике. В пяти регионах показатель сохранился на прежнем уровне.

#### **Налоговые и неналоговые поступления выросли в 70 субъектах РФ**

По итогам I полугодия 2025 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,3%.

Доходы консолидированных бюджетов выросли в 54 субъектах РФ. Лидером стала Курская область, где совокупные доходы увеличились более чем в два раза.

Суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ увеличились на 5,3%. Рост показателя произошел в 70 регионах. Лидером по темпам роста стала Магаданская область.

По итогам I полугодия 2025 года суммарный дефицит консолидированных бюджетов всех субъектов РФ составил 405,1 млрд. рублей. При этом за аналогичный период прошлого года был профицит в размере 848,8 млрд. рублей.

На региональном уровне консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом в 18 субъектах РФ. Это на 40 регионов меньше, чем было по итогам I полугодия 2024 года.

#### **Социально-экономическое развитие Московской области в I полугодии 2025 года<sup>3</sup>**

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,8 млн человек на 01.01.2025 с учетом итогов ВПН-2020, или 6% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2023 года – 9,2 трлн рублей, или 5,9% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I полугодия 2025 года в Московской области наблюдался рост:

- промышленного производства – на 4,7%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 5,4% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства – на 2,6%;
- объема платных услуг – на 2,3% (4 место по объему);

<sup>3</sup> Источник: <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye-moskovskoi-oblasti-v-i-pervom-polugodii-2025-goda>, ссылка на файл для скачивания: <https://mef.mosreg.ru/download/document/13809685>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

- оборота общественного питания – на 2,4% (3 место по объему);
- вводу жилья – на 14,6% (1 место по объему);
- объему строительных работ – на 1,3% (3 место по объему);
- инвестиций в основной капитал – на 17,1% (2 место по объему);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 18,2%;
- среднесписочной численности работников – на 2,4%.
- При этом в торговле отмечена отрицательная динамика:
- розничный товароборот снизился на 0,2% (2 место по объему в стране);
- оборот оптовой торговли – на 0,4% (3 место по объему).

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 9,7% к уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 11,46%, непродовольственные – на 4,81%, услуги – на 12,28%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2025 года составила 5,4 тыс. человек, что на 20,7% ниже уровня конца июня 2024 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

#### ***Развитие промышленного производства***

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (23,1% добавленной стоимости по итогам 2023 года).

В I полугодии 2025 года индекс промышленного производства составил 104,7%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 92,8%, обрабатывающих производствах – 105,4%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 101,7%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 91,9%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 3 563 млрд рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I полугодии 2025 года составил 11,7 млрд рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 90,2%, или 3 215,5 млрд рублей).

В I полугодии 2025 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 243,1 млрд рублей, в том числе 127,2 млрд рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 89,3 млрд рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 26,6 млрд рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 92,7 млрд рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 15,6 млрд рублей, сбору и обработке сточных вод – 12,1 млрд рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 64,9 млрд рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,04 млрд рублей.

#### ***Развитие сельского хозяйства***

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I полугодии 2025 года составил 102,6%.

За отчетный период хозяйствами всех категорий произведено 342,7 тыс. тонн молока (96% к уровню I полугодия 2024 года), 159,4 тыс. тонн скота и птицы на убой (102,5%), 86,9 млн штук куриных яиц (86,9%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 4 731 кг против 4 403 кг в I полугодии 2024 года (рост на 7,4%).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 6,3% (170,6 тыс. голов, из них 79,7 тыс. голов коров), свиней – на 1,9% (332,1 тыс. голов). Поголовье птицы при этом увеличилось на 5,9% (12,9 млн голов), овец и коз – на 1,4% (70,4 тыс. голов).

#### ***Инвестиции***

По итогам I полугодия 2025 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос относительно аналогичного уровня 2024 года на 17,1% и составил 815,6 млрд рублей. По данному показателю Московская область занимает 2 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 3 место – ХМАО, 4 место – Республика Татарстан).

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями и постепенный переход к политике импортозамещения в целом изменили видовую структуру инвестиций. По-прежнему остается высокой доля инвестиций в машины и оборудование (39,5%), однако его доля в структуре инвестиций сильно снизилась – на 3,7 п.п. к соответствующему уровню 2024 года. Инвестирование в жилую недвижимость выросло до 21,6% (+3,3 п.п.), а в нежилые здания – 18

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

сократилось до 29,8% (-4,2 п.п.). Отмечен также существенный прирост инвестиций в объекты интеллектуальной собственности (с 2,4% в I полугодии 2024 года до 6,2% в I полугодии 2025 года).

**Строительство**

В I полугодии 2025 года отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 324 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,3% выше соответствующего уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 27,8 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 9,1 млн кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 46,8 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 6,6 млн кв. метров, что на 14,6% больше, чем в I полугодии 2024 года. При этом организациями-застройщиками возведен 191 жилой дом (или 0,9 млн кв. метров, что на 15,4% выше аналогичного показателя 2024 года), населением построено 26,8 тыс. жилых домов, из них 7,4 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 5,7 млн кв. метров (или 86,1% от общего объема введенного жилья).

**Потребительский рынок**

В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,6% по итогам 2023 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I полугодии 2025 года составил 2 264,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,2% ниже аналогичного уровня 2024 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (3 739,8 млрд рублей).

В товарной структуре оборота 50,5% занимали непродовольственные товары (снижение на 3% к соответствующему уровню 2024 года в сопоставимых ценах) и 49,5% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 3,1%).

В I полугодии 2025 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 535,1 млрд рублей, что на 2,3% выше аналогичного уровня 2024 года.

Наибольшее влияние на рост оказали: услуги гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья (2,6% от общего объема платных услуг) – на 10,5%; транспортные услуги (10,8%) – на 8,2%; бытовые услуги (17%) – на 6,8%; услуги системы образования (6,4%) – на 6,7%; жилищные услуги (9,6%) – на 1,8%.

По сравнению с уровнем I полугодия 2024 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 9,7%, в том числе продукты питания подорожали на 11,5%, непродовольственные товары – на 4,8%, услуги – на 12,3%.

**Рынок труда, занятость и заработная плата**

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы (Московская область – 4,8 млн человек, г. Москва – 7,4 млн человек).

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I полугодии 2025 года составила 2,5 млн человек, что на 2,4% выше соответствующего уровня 2024 года.

Наибольшая доля работников (21,9% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 18,7% – в торговле, 8,2% – в транспортировке и хранении грузов, 7,9% – в образовании, 7,5% – в здравоохранении и социальных услугах, 5,8% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за апрель-июнь составил 1,4%, что ниже среднероссийского значения на 0,8 п.п. (2,2%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2025 года составил 0,1% (в среднем по России – 0,4%).

В I полугодии 2025 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 110 320,9 рубля, что выше уровня I полугодия 2024 года на 18,2%.

На протяжении более чем десяти лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая г. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (213,5 тыс. рублей), в финансовых и страховых организациях (161,7 тыс. рублей), в организациях, осуществляющих профессиональную, научную и техническую деятельность (136,3 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в добыче полезных ископаемых (123,6 тыс. рублей), транспортировке и хранении (119,4 тыс. рублей) и обрабатывающих

производствах (111,4 тыс. рублей).

**7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ  
ОБЪЕКТ**

Объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости (таунхаусы).

**7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С  
ОБЪЕКТАМИ, АНАЛОГИЧНЫМИ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ**

По данным сайта [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и [www.cian.ru](http://www.cian.ru) были собраны данные о таунхаусах, предлагаемых к продаже, и расположенных рядом с объектом оценки по состоянию на дату оценки:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

**Объекты, аналогичные объекту оценки, предлагаемые к продаже по состоянию на дату оценки:**

№ п/п	Адрес	Состояние здания	Материал стен	Этаж	Лоджия / балкон	Кол-во комнат	Тип ремонта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
1	Московская обл., Химки, коттеджный пос. Серебряные Родники, 6 Дмитровское шоссе, 5 км	хорошее	кирпич	1-4	да	6	премиум	143,9	23 400 000	162 613	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_1439_m_na_uchastke_12_sot.4596362895?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJDaWR4ZlJHJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_1439_m_na_uchastke_12_sot.4596362895?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJDaWR4ZlJHJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA</a>
2	Московская обл., Химки, КП Серебряные родники Дмитровское шоссе, 5 км	хорошее	кирпич	1-3	н/д	6	премиум	175,0	22 830 000	130 457	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_175_m_na_uchastke_35_sot.7744781699?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJDaWR4ZlJHJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_175_m_na_uchastke_35_sot.7744781699?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJDaWR4ZlJHJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA</a>
3	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, Покровская ул., 35 Дмитровское шоссе, 8 км	хорошее	газоблоки	1-4	н/д	3	премиум	280,0	40 000 000	142 857	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_280_m_na_uchastke_1_sot.7699111484?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJOMGJaamxLZW5CVXpOOUVoIjt9jdOYyT8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_280_m_na_uchastke_1_sot.7699111484?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJOMGJaamxLZW5CVXpOOUVoIjt9jdOYyT8AAAA</a>
4	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, Покровская ул., 19 Дмитровское шоссе, 8 км	хорошее	кирпич	1-4	н/д	6	без отделки	270,0	21 000 000	77 778	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_270_m_na_uchastke_1_sot.7715317891?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJncHR6QVZCaThYUE82anFaIjt9Y4jk_T8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_270_m_na_uchastke_1_sot.7715317891?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJncHR6QVZCaThYUE82anFaIjt9Y4jk_T8AAAA</a>
5	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, Покровская ул., 22 Дмитровское шоссе, 7 км	хорошее	пеноблоки	1-3	н/д	5	премиум	161,5	24 300 000	150 464	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_1615_m_na_uchastke_11_sot.7210955479?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJncHR6QVZCaThYUE82anFaIjt9Y4jk_T8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_1615_m_na_uchastke_11_sot.7210955479?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJncHR6QVZCaThYUE82anFaIjt9Y4jk_T8AAAA</a>
6	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино,	хорошее	кирпич, пеноблоки	1-3	н/д	6	без отделки	270,0	19 999 000	74 070	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_270_m_na_uchastke_1_sot.7569740312?context=H4sIAAAAAAAAAwE">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_270_m_na_uchastke_1_sot.7569740312?context=H4sIAAAAAAAAAwE</a>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Состояние здания	Материал стен	Этаж	Лоджия / балкон	Кол-во комнат	Тип ремонта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
	Покровская ул., 24 Дмитровское шоссе, 7 км										<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_330_m_na_uchastke_63_sot._4064381431?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaJt9Y4jk_T8AAAA">AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaJt9Y4jk_T8AAAA</a>
7	Московская обл., Химки, коттеджный пос. Старвиль, Радужная ул., 15 Дмитровское шоссе, 4 км	хорошее	кирпич	цоколь, 1-2	н/д	5	без отделки	330,0	58 000 000	175 758	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_330_m_na_uchastke_63_sot._4064381431?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaJt9Y4jk_T8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_330_m_na_uchastke_63_sot._4064381431?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaJt9Y4jk_T8AAAA</a>
8	Московская обл., Химки, КП Старвиль, Радужная ул., 15 Дмитровское шоссе, 4 км	хорошее	кирпич	1-3	н/д	4	премиум	415,0	69 900 000	168 434	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_415_m_na_uchastke_45_sot._7620306392?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaJt9Y4jk_T8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_415_m_na_uchastke_45_sot._7620306392?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaJt9Y4jk_T8AAAA</a>
9	Московская обл., г.о. Химки, М-11, 24-й километр Дмитровское шоссе, 8 км	хорошее	газоблоки	1-4	н/д	н/д	без отделки	270,0	22 500 000	83 333	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_270_m_na_uchastke_1_sot._1992046948?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kotte_dzhi/taunhaus_270_m_na_uchastke_1_sot._1992046948?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>
10	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Серебряные Родники коттеджный поселок, 8	хорошее	кирпич	1-4	н/д	н/д	премиум	170,3	24 650 000	144 745	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/320700314/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/320700314/</a>
11	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашугино квартал, 403	хорошее	кирпич	1-3	н/д	н/д	без отделки	122,0	18 000 000	147 541	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/300887106/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/300887106/</a>
12	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Ивакино квартал, ул. Покровская, 27	хорошее	кирпич	1-4	н/д	н/д	без отделки	201,0	21 000 000	104 478	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/320587341/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/320587341/</a>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

№ п/п	Адрес	Состояние здания	Материал стен	Этаж	Лоджия / балкон	Кол-во комнат	Тип ремонта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1 кв.м., руб.	Источник
13	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Ивакино квартал, ул. Покровская, 21	хорошее	пеноблоки	1-4	н/д	н/д	без отделки	275,0	22 500 000	81 818	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/316496520/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/316496520/</a>
14	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Опанасенко, 8	хорошее	кирпич	1-3	да	н/д	премиум	194,0	34 000 000	175 258	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/</a>
15	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Старвиль коттеджный поселок, ул. Радужная	хорошее	кирпич	1-4	н/д	н/д	стандарт	435,0	70 000 000	160 920	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/304611375/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/304611375/</a>
<b>Минимальное значение:</b>										<b>74 070</b>	<b>X</b>
<b>Максимальное значение:</b>										<b>175 758</b>	
<b>Среднее значение:</b>										<b>132 035</b>	
<b>Среднее взвешенное значение:</b>										<b>132 539</b>	
<b>Коэффициент вариации:</b>										<b>28%</b>	

Цены предложений на таунхаусы, расположенные рядом с объектом оценки, находятся в интервале от 74 070 до 175 758 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 132 035 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 132 539 руб. за 1 кв.м., коэффициент вариации по цене предложения (соотношение среднего квадратического отклонения стоимости 1 кв.м. к среднему значению стоимости 1 кв.м.) составляет 28%, что соответствует интервалу нормативных значений от 0% до 33%, и свидетельствует о том, что выборка является однородной.

#### 7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

**Снижение цен в процессе торгов (уторговывание).** Скидка на торг для домов на активном рынке принимается Оценщиком как минимальное значение расширенного интервала скидок на торг и составляет - 4,2% («Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.300, стр.368)).

**Условия продажи.** Нерыночные условия продажи могут значительно повлиять на стоимость объекта. К нерыночным условиям продажи можно отнести: ускоренная или принудительная продажа объекта (связана с укороченным сроком экспозиции объекта на рынке), наличие определенных «цепочек» (последовательных) сделок и т.п.

**Условия финансирования.** Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

**Дата предложения (дата публичной оферты).** Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

**Передаваемые права.** Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве общей долевой собственности, праве аренды, праве требования и др.

Долева собственность		Аналог	
		полная собственность	доля в собственности
Объект оценки	полная собственность	1,00	1,20
	доля в собственности	0,83	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.281, стр.336).

**Условия продажи.** Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

**Местоположение объекта.** Оказывает значительное влияние как при расположении объекта внутри крупного населенного пункта, так и при расположении (отдаленности) объекта от крупных населенных пунктов.

**Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости.** Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.75, стр.156):

Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости		Аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
Объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,16
	на удалении от таких объектов	0,86	1,00

**Близость к объектам, нарушающим экологию местности.** Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.86, стр.163):

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Близость к объектам, нарушающим экологию местности		Аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
Объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,17
	рядом с такими объектами	0,86	1,00

**Наличие подъездных путей.** Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.97, стр.170):

Дачи, дома		Аналог	
		хорошие подъездные пути	проезд затруднён
Объект оценки	хорошие подъездные пути	1,00	1,13
	проезд затруднён	0,88	1,00

**Тип объекта.** Корректировка на тип объекта проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Тип объекта		Аналог		
		коттедж	дом	дача
Объект оценки	коттедж	1,00	1,12	1,90
	дом	0,89	1,00	1,69
	дача	0,53	0,59	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.261, стр.323).

**Материал стен.** Корректировка на тип дома проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Материал стен		Аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,07	1,13	1,25
	монолитные стены	0,93	1,00	1,05	1,17
	блочные стены	0,89	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.136, стр.215).

**Состояние (износ) дома.** Корректировка на состояние дома проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Состояние дома		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,33
	удовл.	0,81	1,00	1,08
	неудовл.	0,75	0,93	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.147, стр.228).

**Общая площадь.** Корректировка проводится с использованием «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (рис.30, стр.193):

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

$$K_{пл} = \frac{1,5042 \times S_{оц}^{-0,104}}{1,5042 \times S_{оа}^{-0,104}} - 1$$

где:

$K_{пл}$  – коэффициент корректировки на площадь;

$S_{оц}$  – площадь объекта оценки, кв.м.;

$S_{оа}$  – площадь объекта-аналога, кв.м.

**Наличие коммуникаций.** Набор коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов принимается одинаковым.

**Корректировка на наличие улучшений (типовых построек).** Проводится на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.117, стр.185):

Наличие типовых хозяйственных построек		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,87	1,00

**Состояние и качество отделки.** Корректировка на состояние и качество отделки проводится на основании следующих данных о разнице в стоимости:

Состояние отделки		Аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Без отделки	0	-3530	-4730	-6640	-10260
	Косметический	3530	0	-1200	-3110	-6730
	Эконом	4730	1200	0	-1910	-5530
	Стандарт	6640	3110	1910	0	-3620
	Премиум	10260	6730	5530	3620	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.168, стр.254).

**Корректировка на наличие земельного участка.** Исходя из отсутствия точных данных о наличии у объекта земельного участка и прав на этот земельный участок, Оценщиком делается допущение, что стоимость 1 кв.м. таунхауса включает в себя стоимость земельного участка равную среднему размеру пропорций (соотношений) между площадью таунхауса и земельного участка под ним у объектов-аналогов.

## 7.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

На основании вышепредставленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- экономическую обстановку в стране и регионе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как стабильную;
- рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка аналогичных объектов по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование);
- объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости (таунхаусы);
- основными (наиболее значимыми) ценообразующими факторами являются: местоположение, права на объект, материал стен, техническое состояние объекта, которое учитывается через такие факторы как: фактический срок эксплуатации (год постройки) и техническое состояние (пригодность к эксплуатации) здания, состояние и качество отделки помещений;
- активность рынка купли-продажи аналогичных объектов можно охарактеризовать как удовлетворительную (умеренное количество предложений о продаже при относительно незначительном разбросе цен предложений);
- цены предложений на таунхаусы, расположенные рядом с объектом оценки, находятся в интервале от 74 070 до 175 758 руб. за 1 кв.м., средняя цена предложения составляет 132 035 руб. за 1 кв.м., средняя взвешенная цена предложения составляет 132 539 руб. за 1 кв.м.

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.1 ФСО III основные этапы процесса оценки включают в себя следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости и представляет собой такое использование объекта, 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 может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, 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 при применении каждого подхода.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

**1. Физическая возможность** – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

**2. Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

**3. Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

**4. Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Проанализировав все возможные варианты физического использования объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке, Оценщик пришел к выводу, что по всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в текущем назначении.

### 8.3. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества возможно использование трех методологических подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного.

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

---

использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

**Затратный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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.

Применительно к Объекту оценки алгоритм применения затратного подхода к оценке включает следующие основные этапы:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода можно представить в виде следующей формулы (общий вид):

$$C = f(\text{Затраты}) = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right)$$

где:  $C$  - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;  
 $C_H$  - затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;  
 $I_H$  - величина накопленного износа, %;

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки. 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.

Основные этапы сравнительного подхода включают в себя:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:  $C$  - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

---

- $C_{A_i}^{СКОР}$  - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;
- $d_i$  - вес i-го аналога, доли ед.;
- $C_{A_i}$  - цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;
- $k_1, \dots, k_i$  - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);
- $k^1, \dots, k^m$  - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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 прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

Основные этапы доходного подхода включают в себя:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока:
  - в методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период;
  - в методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

- где:
- $C$  - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
  - $CF_j$  - денежный поток в период времени  $j$ , ден. ед.;
  - $i$  - ставка дисконтирования, доли ед./период времени;
  - $t_j$  - период времени с даты оценки до даты возникновения  $j$ -го денежного потока, период времени;
  - $CF_R$  - стоимость перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода (реверсия), ден. ед.;
  - $R$  - коэффициент капитализации, доли ед.

## 8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.4.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, таунхауса в блочном доме. Строительство отдельно взятого помещения – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы

площади объекта (таунхауса) приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения помещений, когда покупатель (частное лицо) приобретал таунхаус в блочном доме путём её строительства (достройки).

Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода при оценке объекта оценки.

#### **8.4.2. Сравнительный подход**

По мнению Оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке, из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены продажи аналогичных объектов. Полученный результат сравнения корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектами.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

**Отбор объектов-аналогов для расчёта стоимости объекта оценки происходил из следующих критериев:**

1. Местоположение: Московская обл., Химки (максимально территориально приближенные к объекту оценки);

2. Состояние здания, в котором расположены объекты: хорошее;

3. Материал стен дома, в котором расположены объекты: кирпичные, монолитные, монолитно-кирпичные, пено- и газоблочные;

4. Уровень (качество) отделки: премиум;

5. Площадь объектов: от 117,8 кв.м. до 218,8 кв.м. ( $\pm 30\%$  от площади объекта оценки).

Таким образом, были отобраны объекты-аналоги №№1,2,5,10 и №14 (согласно перечню объектов-аналогов для объекта оценки, представленному в разделе «7. Анализ рынка объекта оценки»).

Данные об отобранных объектах-аналогах были сведены в расчётную таблицу.

В качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана рыночная стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Обоснование размеров корректировок представлено в разделе «7. Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчёта.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

**Расчёт рыночной стоимости объекта оценки (права собственности на объект оценки)**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №5	Аналог №10	Аналог №14
Адрес		Московская обл., г.Химки, ул.Летняя, д.16	Московская обл., Химки, коттеджный пос. Серебряные Родники, 6 Дмитровское шоссе, 5 км	Московская обл., Химки, КП Серебряные родники Дмитровское шоссе, 5 км	Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, Покровская ул., 22 Дмитровское шоссе, 7 км	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Серебряные Родники коттеджный поселок, 8	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Опанасенко, 8
Источник информации	-		<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_1439_m_na_uchastke_12_sot.4596362895?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJDaWR4ZHJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_1439_m_na_uchastke_12_sot.4596362895?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJDaWR4ZHJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_175_m_na_uchastke_35_sot.7744781699?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJDaWR4ZHJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_175_m_na_uchastke_35_sot.7744781699?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJDaWR4ZHJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_1615_m_na_uchastke_11_sot.7210955479?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaIjt9Y4jk_T8AAA_A">https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_1615_m_na_uchastke_11_sot.7210955479?context=H4sIAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaIjt9Y4jk_T8AAA_A</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/320700314/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/320700314/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/">https://khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/</a>
Цена ЕОН (единого объекта недвижимости)	руб.		23 400 000	22 830 000	24 300 000	24 650 000	34 000 000
Площадь здания	кв.м.	168,3	143,9	175,0	161,5	170,3	194,0
Цена за единицу	руб./кв.м.		<b>162 613</b>	<b>130 457</b>	<b>150 464</b>	<b>144 745</b>	<b>175 258</b>
Внесение поправок:							
Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)		предполагаемая цена сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		<b>-4,2%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-4,2%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
Условия		условно возможна	возможна оплата с	возможна оплата с	возможна оплата с	возможна оплата с	возможна оплата с

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №5	Аналог №10	Аналог №14
<b>финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>		оплата с использованием заемных средств	использованием заемных средств	использованием заемных средств	использованием заемных средств	использованием заемных средств	использованием заемных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Дата предложения (дата публичной оферты)</b>		31.10.2025 г.	31.10.2025 г.	31.10.2025 г.	31.10.2025 г.	31.10.2025 г.	31.10.2025 г.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>		право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)	право собственности (без обременений)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Местоположение объекта</b>		Московская обл., г.Химки	Московская обл., г.Химки	Московская обл., г.Химки	Московская обл., г.Химки	Московская обл., г.Химки	Московская обл., г.Химки
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости</b>		нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Близость к объектам, нарушающим экологию местности</b>		нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Наличие подъездных путей</b>		хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Тип объекта</b>		таунхаус	таунхаус	таунхаус	таунхаус	таунхаус	таунхаус
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №5	Аналог №10	Аналог №14
Скорректированная цена	руб./кв.м.		155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Функциональное назначение</b>		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	%		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		155 783	124 978	144 145	138 665	167 897
<b>Материал стен дома</b>		кирпич, дерево	кирпич	кирпич	пеноблоки	кирпич	кирпич
Корректировка	%		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>1%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		140 205	112 480	145 586	124 799	151 107
<b>Состояние дома</b>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		140 205	112 480	145 586	124 799	151 107
<b>Наличие коммуникаций</b>		имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	%	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	140 205	112 480	145 586	124 799	151 107
<b>Площадь</b>	кв.м.	168,3	143,9	175,0	161,5	170,3	194,0
Корректировка	%	-	<b>-1,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,5%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	137 962	112 930	145 004	124 924	153 374
<b>Наличие улучшений (типовых построек)</b>	кв.м.	да	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	158 656	129 870	166 755	143 662	176 380
<b>Качество отделки и состояние</b>		премиум	премиум	премиум	премиум	премиум	премиум
Корректировка	руб.	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	158 656	129 870	166 755	143 662	176 380
<b>Площадь земельного участка</b>	кв.м.	н/д	120 кв.м. (не учитывается)	350 кв.м. (не учитывается)	110 кв.м. (не учитывается)	330 кв.м. (не учитывается)	500 кв.м. (не учитывается)
Корректировка	руб./кв.м.	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	158 656	129 870	166 755	143 662	176 380
<b>Количество корректировок</b>			4	4	4	4	4
<b>Весовой коэффициент</b>		1,0000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м.</b>	руб./кв.м.	155 064					
<b>Рыночная стоимость</b>	руб.	26 097 271					

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №5	Аналог №10	Аналог №14
объекта оценки							
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (округл.)</b>	руб.	<b>26 097 000</b>					

*Полученные итоговые скорректированные стоимости по каждому объекту-аналогу имеют незначительный разброс, что подтверждается значением коэффициента вариации, равным 12%, что соответствует нормативному интервалу значений от 0% до 33%, и свидетельствует об однородности выборки и значимости (достоверности) полученного среднего значения.*

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:**

***26 097 000 (Двадцать шесть миллионов девяносто семь тысяч) рублей.***

#### 8.4.3. Доходный подход

При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Исходя из отсутствия общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобных объектов в зависимости от приносимого им дохода, а также в связи с невозможностью определить точный и достоверный размер потенциального дохода, приносимого объектом оценки, и сопутствующих расходов, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объекта оценки, Оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

### 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применил только один подход к объекту оценки. Согласование результатов, а также обоснование существенных отличий полученных результатов, не требуется.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

**26 097 000 (Двадцать шесть миллионов девяносто семь тысяч) рублей.**

## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные материалы:

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I-II.
2. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611);
10. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (утвержденные решением Президиума от 16.01.2008 года): «Требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (СТО АРМО 1.01-2008).
11. иные.

### Прочие:

1. Устная и документальная информация, предоставленная Заказчиком;
2. Другая справочная и специальная литература, СМИ, базы данных в сети Интернет.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Фотографии объекта(-ов) оценки (предоставлены Заказчиком)**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»







ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
25.09.2025г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 6
50:10:0020205:1235	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Григорьев Александр Юрьевич,
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:10:0020205:1235-50/112/2025-9 25.09.2025 09:16:21
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда города Москвы, выдан 04.03.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

Филиал ГБУ «Росреестр» Московской области района Замоскворечье г. Москва, улица Бахрушина, дом 13 Специальность по предоставлению услуг	25.09.2025 16:12:06
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 0694006251:6023064597:1257981850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Лист 4

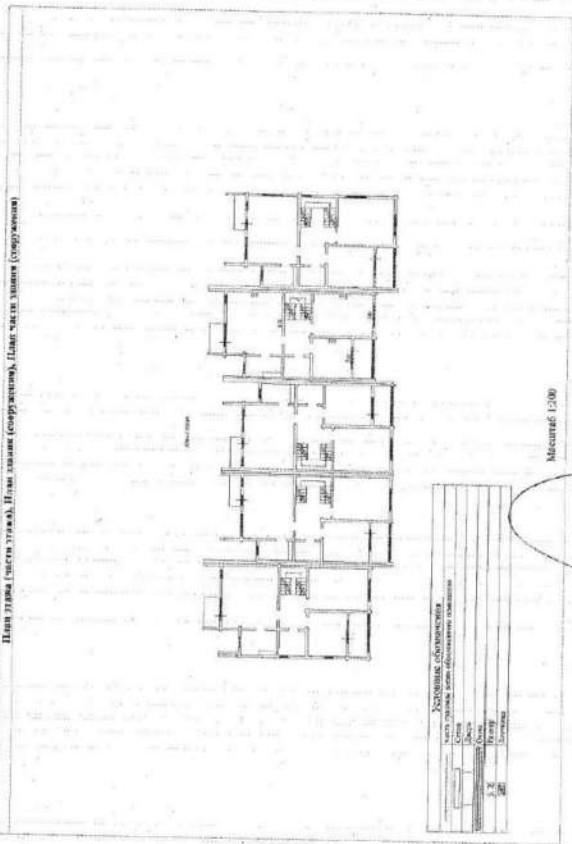
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 6
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
25.09.2025г.	
Кадастровый номер: 50:10:0020205:1235	
11 Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Федеральное бюджетное учреждение  
района Заволжское  
г. Москва, улица Баяршина, дом 13  
Специалист по предоставлению услуг  
25.09.2025 16:12:06

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 09660808181022664597112579881590  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БАРТРА (ФРС)  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Лист 6	
<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов выписки: 6
Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
25.09.2025г.	Номер этажа (этажей): 2
Кадастровый номер: 50:10:0020205:1235	
	
Масштаб 1	
	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00010005011602001489711252020500</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025</p>
	<p>ДОЛЖНОСТИ</p> <p>Инициалы, фамилия</p>
	<p>Инициалы, фамилия</p>

**Иные данные об объекте оценки**

NSPD | Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Здание: 50:10:0020205:1230

Информация	Сервисы	Объекты	Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости	Здание		
Дата присвоения	14.06.2017		
Кадастровый номер	50:10:0020205:1230		
Кадастровый квартал	50:10:0020205		
Адрес	Российская Федерация, Московская область, город Химки, улица Летняя, дом 16		
Наименование	блокированный жилой дом		
Назначение	Многоквартирный дом		
Площадь общая	837,4 кв. м		
Статус	Учтенный		
Форма собственности	-		

NSPD | Геоинформационный портал

Площадь общая	837,4 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	52 623 069,13 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	62 841,02 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Смешанные
Завершение строительства	-
Ввод в эксплуатацию	2016 г.
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-

**Источник:**

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.90370242661463&coordinate\\_x=4168364.274932983&coordinate\\_y=7543734.5202463325&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.90370242661463&coordinate_x=4168364.274932983&coordinate_y=7543734.5202463325&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true)

**Аналоги, используемые для проведения расчетов**

**Аналог №1**

Таунхаус 143,9 м<sup>2</sup> на участке 1,2 сот. **23 400 000 ₽**  
162 613 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 296 370 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)  
Реклама avito.ru  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
Подробнее

**Т БИЗНЕС**  
**Откройте ИП в Т-Бизнесе**  
Бесплатно, не выходя из дома, в первый год обслуживание счета — 0 ₽  
Откройте ИП

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?

Сообщения

**О таунхаусе**  
Количество комнат: 6  
Площадь дома: 143,9 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 1,2 сот.  
Этажей в доме: 4 и больше  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Год постройки: 2014  
Материал стен: кирпич

Санузел: в доме  
Ремонт: косметический  
Водоснабжение: центральное  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога  
Способ продажи: возможна ипотека  
Расстояние от МКАД: 5 км

**Расположение**  
Московская обл., Химки, коттеджный пос. Серебряные Родники, 6  
Дмитровское шоссе, 5 км

[Показать карту](#)

**23 400 000 ₽**  
162 613 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены  
В ипотеку от 296 370 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)  
Реклама avito.ru  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
Подробнее

**Показать телефон**  
в xxx-xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?

**TENET T7**  
от 2 630 000 ₽  
Подробнее о модели  
[Перейти](#)

Сообщения

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Таунхаус 143,9 м² на участке | Таунхаус 175 м² на участке | Таунхаус 161,5 м² на участке | Продажа таунхаус 170.3м² | Купить таунхаус 194м² ул. (

avito.ru/himki/doma\_dachi\_kottedzhi/taunhaus\_1439\_m\_na\_uchastke\_12\_sot\_4596362895?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFB...

Дмитровское шоссе, 5 км [Показать карту](#)

## 23 400 000 ₽

162 613 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 296 370 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Реплика avito.ru  
Получайте кэшбек 50% на заказы  
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)  
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Сообщения](#)

### Описание

Код объекта: 1334512.  
Предлагается к продаже большой загородный дом в 8 км от МКАДА по цене квартиры!

Поселок бизнес класса с огороженной территорией, круглосуточной охраной, в пешей доступности химкинский лес!

Первый этаж: расположена большая кухня-гостиная, бойлерная, санузел  
Второй этаж: большая спальня, санузел, веранда (можно достроить и утеплить)  
Третий этаж: 2 детские комнаты, санузел, большая гардеробная комната  
Четвертый этаж: мансарда  
В каждой комнате кондиционеры, прекрасный светлый дом, с центральной канализацией, газом, электричеством.

Развитая инфраструктура удовлетворит разные потребности жителей:

- многообразие магазинов, салонов красоты, фитнес клубов,
- близость к образовательным учреждениям, детские сады, школы
- наличие поликлиник и больниц
- близкое расположение крупных торговых центров, таких как Ашан и ТЦ МЕГА.

Таунхаус 143,9 м² на участке | Таунхаус 175 м² на участке | Таунхаус 161,5 м² на участке | Продажа таунхаус 170.3м² | Купить таунхаус 194м² ул. (

avito.ru/himki/doma\_dachi\_kottedzhi/taunhaus\_1439\_m\_na\_uchastke\_12\_sot\_4596362895?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFB...

- близкое расположение крупных торговых центров, таких как Ашан и ТЦ МЕГА.

Подходит под ипотеку! 1 взрослый собственник, без обременений, полная стоимость в договоре, оперативный выход на сделку!  
Бесплатная помощь в одобрении ипотеки (возможность купить без первоначального взноса)

**ЗВОНИТЕ!**

Помощь в одобрении ипотеки **БЕСПЛАТНО!!!**

## 23 400 000 ₽

162 613 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 296 370 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Реплика avito.ru  
Получайте кэшбек 50% на заказы  
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)  
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Сообщения](#)

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
23 400 000 ₽	7 020 000 ₽ 30%	20 лет

500 тыс.₽ 100 млн.₽ 10% 90% 5 10 15 20

**1 предложение от банка**

Платёж от	Ставка от	Доход от
<b>296 370 ₽/мес.</b>	21,4%	455 954 ₽

-0,5% за быстрый выход на сделку

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito website interface. On the left, there is a mortgage calculator titled "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито". It features two tabs: "От стоимости жилья" (selected) and "От платежа". The calculator shows a house price of 23,400,000 RUB, an initial payment of 7,020,000 RUB, and a 30% down payment. The credit term is set to 20 years. Below the calculator, a bank offer is displayed with a monthly payment of 296,370 RUB, an interest rate of 21.4%, and a monthly income of 455,954 RUB. On the right side, there are several buttons: "Показать телефон", "Написать сообщение", "Рассчитать ипотеку", and "Спросите у продавца". A car advertisement for the TENET T7 is also visible, showing a blue car and a price of 2,630,000 RUB. The bottom of the page includes a "Сообщения" (Messages) button.

**Источник:**

[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/taunhaus\\_1439\\_m\\_na\\_uchastke\\_12\\_sot\\_4596362895?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4Ijt9xOw-Tz8AAAA](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_1439_m_na_uchastke_12_sot_4596362895?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4Ijt9xOw-Tz8AAAA)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Аналог №2

Таунхаус 175 м<sup>2</sup> на участке 3,5 сот.

22 830 000 ₽

130 457 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

В ипотеку от 289 150 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
Подробнее

Показать телефон  
в 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Онлайн

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?

Альфа Банк  
Кэшбэк 50% в Альфа-Пятницу

Таунхаус 175 м<sup>2</sup> на участке 3,5 сот.

22 830 000 ₽

130 457 ₽ за м<sup>2</sup>  
История цены

В ипотеку от 289 150 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
Подробнее

Показать телефон  
в 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Онлайн

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?

За кэшбэком

Альфа Банк  
Кэшбэк 50% в Альфа-Пятницу

Платите картой Альфа-Банка по пятницам  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
За кэшбэком

**О таунхаусе**

Количество комнат: 6	Водоснабжение: центральное
Площадь дома: 175 м <sup>2</sup>	Газ: в доме
Площадь участка: 3.5 сот.	Канализация: центральная
Этажей в доме: 4 и больше	Парковка: парковочное место
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Материал стен: кирпич	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Санузел: в доме	Способ продажи: возможна ипотека
Ремонт: дизайнерский	Расстояние от МКАД: 5 км
Электричество: есть	
Отопление: центральное, газовое	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Таунхаус 143.9 м² на участ... Таунхаус 175 м² на участ... Таунхаус 161.5 м² на участ... Продажа таунхаус 170.3м² | Купить таунхаус 194м² ул. ...

Отопление: центральное, газовое Расстояние от МКАД: 5 км

**22 830 000 ₽**  
130 457 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 289 150 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
Подробнее

**Альфа Банк**  
**Кэшбэк 50% в Альфа-Пятницу**

Платите картой Альфа-Банка по пятницам  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
За кэшбэком

**Расположение**  
Московская обл., Химки, КП Серебряные родники  
Дмитровское шоссе, 5 км

**Описание**  
Продаётся таунхаус 175 кв.м. на участке 3.5 сотки, в современном стиле, с качественным ремонтом, в одном из лучших, обжитых посёлков в 8 км от МКАД. Посёлок "Серебряные Родники" г.Химки, квартал Вашутино. В ремонте с использованы качественные дорогие материалы европейских марок. Дом укомплектован мебелью и техникой европейских марок. Система водоочистки и минерализации воды как питьевой, так и общего пользования, все высокого качества на базе дорого европейского оборудования, система кондиционирования. К системе водопровода подведена вода из артезианской поселковой скважины (платы за пользование водой нет). Материал дома - кирпич, 3 этажа, мансарда. Придомовая территория полностью огорожена, автоматические ворота, оснащена просторной капитальной беседкой, парковка на 3 автомобиля. Территория озеленена насаждениями.

Удачная планировка, которая позволяет рационально использовать пространство. Основное преимущество данного таунхауса, выгодно отличающие его от других предложений в посёлке- это наличие на первом этаже полноценной жилой зоны для родителей или гостей/няни, с отдельным входом.

Показать телефон  
в 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Онлайн

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен?

Сообщения

Таунхаус 143.9 м² на участ... Таунхаус 175 м² на участ... Таунхаус 161.5 м² на участ... Продажа таунхаус 170.3м² | Купить таунхаус 194м² ул. ...

входом.

- 1 этаж - Прихожая, вместительная гардеробная, комната-20 кв.м, кухня-гостиная-15 кв.м, отдельный санузел, котельная;

- 2 этаж - Кухня – гостиная- 44 кв.м, гостевой санузел-5 кв.м, просторная прихожая с вместительными зонами хранения.

- 3-й этаж -для проживания детей и родителей, включает две спальни с большой гардеробной: детская комната - 15 кв.м, спальня - 16 кв.м, и имеющий большую ванную комнату- 11 кв.м, с ванной, располагающейся у окна.

- 4 этаж (мансарда) – спальня-20 кв.м, с удобными местами для хранения и большим санузлом;

3,5 сотки земли, ИЖС, Центральный газ, центральная канализация, вода, электричество 15кВт. Развитая инфраструктура, школа, детский сад, поликлиника, разнообразные магазины. Рядом красивое озеро с набережной, спортивная площадка. близкое расположение крупных торговых центров, таких как Ашан, ТЦ МЕГА. Удобный выезд на Ленинградское, Дмитровское, Международное, Шереметьевское шоссе. До метро 20 мин. Продажа свободная, 1 собственник, оперативный выход на сделку. Ипотека возможна. Таунхаус в пользовании одной семьи, архивы документов все на руках, полная стоимость в договоре. Оказываем помощь в одобрении ипотечного кредита всем категориям граждан, даже в случаях, если банки отказали и нет подтвержденного дохода и трудоустройства.

**22 830 000 ₽**  
130 457 ₽ за м²  
История цены

В ипотеку от 289 150 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
Подробнее

**Альфа Банк**  
**Кэшбэк 50% в Альфа-Пятницу**

Платите картой Альфа-Банка по пятницам  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
За кэшбэком

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья От платежа

Показать телефон  
в 980 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Онлайн

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен?

Сообщения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

The screenshot displays the Avito website interface. At the top, there are browser tabs for various real estate listings. The main heading is "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито". Below this, there are two tabs: "От стоимости жилья" (selected) and "От платежа". The calculator shows a house price of 22,830,000 R, an initial payment of 6,849,000 R, a 30% down payment, and a 20-year term. A bank offer is shown with a monthly payment of 289,150 R, a 21.4% interest rate, and a monthly income of 444,847 R. On the right, there is a blue button to "Написать сообщение" (Write message) and a "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage) button. Below that, a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section contains several questions like "А есть планировка?" and "Ещё продаёте?". A "ДИАЛОГ ВОСТОК-ЗАПАД" agency logo is also visible. On the far right, there is a large advertisement for Alfa-Bank with the text "Кэшбэк 50% в Альфа-Пятницу" (50% cashback in Alfa-Friday) and "Платите картой Альфа-Банка по пятницам" (Pay with Alfa-Bank card on Fridays).

**Источник:**

[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/taunhaus\\_175\\_m\\_na\\_uchastke\\_35\\_sot.7744781699?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJDaWR4ZHJJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_175_m_na_uchastke_35_sot.7744781699?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoхOiJ4IjtzOjE2OiJDaWR4ZHJJcE9SeUh0cUZQIjt9xOw-Tz8AAAA)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Аналог №5

Таунхаус 143,9 м² на участ... Таунхаус 175 м² на участ... Таунхаус 161,5 м² на участ... Продажа таунхаус 170.3м²... Купить таунхаус 194м² ул. ...

avito.ru/himki/doma\_dachi\_kottedzhi/taunhaus\_1615\_m\_na\_uchastke\_11\_sot\_7210955479?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjUib2NhbFB...

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Таунхаусы

### Таунхаус 161,5 м² на участке 1,1 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**24 300 000 ₺**  
150 464 ₺ за м²  
История цены

В ипотеку от 307 769 ₺/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru  
Получайте кэшбек 50% на заказы  
Подробнее

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?

Сообщения

Таунхаус 143,9 м² на участ... Таунхаус 175 м² на участ... Таунхаус 161,5 м² на участ... Продажа таунхаус 170.3м²... Купить таунхаус 194м² ул. ...

avito.ru/himki/doma\_dachi\_kottedzhi/taunhaus\_1615\_m\_na\_uchastke\_11\_sot\_7210955479?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOjUib2NhbFB...

**24 300 000 ₺**  
150 464 ₺ за м²  
История цены

В ипотеку от 307 769 ₺/мес.  
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru  
Получайте кэшбек 50% на заказы  
Подробнее

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?

Сообщения

#### О таунхаусе

Количество комнат: 5	Отопление: газовое
Площадь дома: 161,5 м²	Водоснабжение: центральное
Площадь участка: 1,1 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 3	Канализация: центральная
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Интернет и ТВ: Wi-Fi
Год постройки: 2014	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Материал стен: пеноблоки	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Терраса или веранда: есть	Способ продажи: возможна ипотека
Санузел: в доме	Расстояние от МКАД: 7 км
Ремонт: дизайнерский	
Электричество: есть	

Заказать

Альфа Банк  
Кредитная карта для бизнеса за 0₺

Премиальная кредитная карта для бизнеса  
Обслуживание на год – 0 ₺  
Оформить

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Электричество: есть

## Расположение

Московская обл., Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, квартал Ивакино, Покровская ул., 22  
Дмитровское шоссе, 7 км [Показать карту](#)

## Описание

Продается уютный таунхаус с центральными коммуникациями в охраняемом закрытом поселке бизнес-класса «Ивакино-Покровское» Химки.

3 жилых этажа:  
На первом этаже прихожая, гостиная, кухня, санузел, котельная и постирочная;  
На втором этаже две комнаты и санузел;  
На третьем этаже две комнаты и санузел;  
Четвертый этаж-чердачное помещение используется как место хранения.

Отопление и подогрев воды от газового котла.  
Дополнительно (запасной) есть электрический котел.  
На участке площадью 1118 м2 располагается терраса, зона барбекю, декоративные растения.  
Поселок с благоустроенной территорией, КПП, система видеонаблюдения.  
На территории есть частный детский сад с бассейном, школа, детские и спортивные площадки.

**24 300 000 ₽**  
150 464 ₽ за м²  
[История цены](#)

В ипотеку от 307 769 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Решено [mlto.ru](#)  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)  
8 xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Сообщения](#)

**Альфа Банк**

## Кредитная карта для бизнеса за 0₽

Премиальная кредитная карта для бизнеса  
Обслуживание на год – 0 ₽  
[Оформить](#)

спортивные площадки.

В шаговой доступности фитнес-клуб, аптека, торговый центр, конно-спортивный клуб «Лидер», магазин «Пятерочка».

Живописная природа: рядом лес, река Клязьма, канал имени Москвы. В шаговой доступности оборудованная набережная реки Клязьма с прогулочной зоной, магазинами и кафе. В лесу так же есть прогулочные зоны.

Транспортная доступность: скоростная трасса М-11, удобные выезды на Дмитровское шоссе, МКАД, Ленинградское шоссе. До метро Ховрино на автомобиле 15 минут.

В собственности более 10 лет, один взрослый собственник. Свободная продажа.

Оперативный показ по предварительной договоренности.

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
24 300 000 ₽	7 290 000 ₽ 30%	20 лет

500 тыс.₽ 100 млн.₽ 10% 90% 5 10 15 20

**1 предложение от банка**

Платёж от	Ставка от	Доход от
307 769 ₽/мес.	21,4%	473 490 ₽

**24 300 000 ₽**  
150 464 ₽ за м²  
[История цены](#)

В ипотеку от 307 769 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Решено [mlto.ru](#)  
Получайте кэшбэк 50% на заказы  
[Подробнее](#)

[Показать телефон](#)  
8 xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Сообщения](#)

**Альфа Банк**

## Кредитная карта для бизнеса за 0₽

Премиальная кредитная карта для бизнеса  
Обслуживание на год – 0 ₽  
[Оформить](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is an Avito listing for a house. The page title is "Оперативный показ по предварительной договоренности." Below the title, there is a section for calculating a mortgage: "Рассчитайте ипотеку прямо на Авито". It includes input fields for "Стоимость жилья" (24 300 000 Р), "Первоначальный взнос" (7 290 000 Р), and "Срок кредита" (20 лет). A "1 предложение от банка" section shows a payment of 307 769 Р/мес. at a rate of 21.4% with an income of 473 490 Р. On the right, there is a green button "Показать телефон", a blue button "Написать сообщение", and a grey button "Рассчитать ипотеку". Below these is a "Спросите у продавца" section with buttons for "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". A seller profile for "natali-rik" is visible. At the bottom right, there is a red advertisement for "Альфа Банк" offering a "Кредитная карта для бизнеса за 0Р" with a "Премиальная кредитная карта для бизнеса" and "Обслуживание на год - 0 Р".

**Источник:**

[https://www.avito.ru/himki/doma\\_dachi\\_kottedzhi/taunhaus\\_1615\\_m\\_na\\_uchastke\\_11\\_sot\\_7210955479?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaIjt9Y4jk\\_T8AAAA](https://www.avito.ru/himki/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_1615_m_na_uchastke_11_sot_7210955479?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJncHR6QVZCaThYUE82anFaIjt9Y4jk_T8AAAA)

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

## Аналог №10

Таунхаус 143,9 м² на участ... Таунхаус 175 м² на участ... Таунхаус 161,5 м² на участ... Продаю таунхаус 170,3 м²... Купить таунхаус 194 м² ул. (...)

khimki.cian.ru/sale/suburban/320700314/

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа таунхаусов в Химках > Серебряные Родники кп > Ленинградское шоссе > Пятницкое шоссе > Клязьма-Старбеево > метро Беломорская

Обновлено: 29 окт, 17:40 762 просмотра, 4 за сегодня, 495 уникальных

Только на Циан

### Продается таунхаус, 170,3 м²

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Серебряные Родники коттеджный поселок, 8 На карте

Ленинградское шоссе 7 км от МКАД Пятницкое шоссе 15 км от МКАД

Беломорская 14 мин. Химки 12 мин. Молжаниново 13 мин.

Пожаловаться

Отзыв о сайте

**24 650 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 23 910 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 144 745 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Мост Недвижимость**

РИЕЛТОР  
Татьяна Кокорева

Таунхаус 143,9 м² на участ... Таунхаус 175 м² на участ... Таунхаус 161,5 м² на участ... Продаю таунхаус 170,3 м²... Купить таунхаус 194 м² ул. (...)

khimki.cian.ru/sale/suburban/320700314/

Общая площадь 170,3 м²

Участок 3,3 сот.

В продаже таунхаус 173 кв.м. в КП "Серебряные Родники" г.Химки, квартал Вашутино. Сделан евроремонт с использованием качественных материалов. Удачная планировка, которая позволяет рационально использовать пространство. Делали все для себя, продумана каждая мелочь. Продается вместе с мебелью премиум класса, современной кухней и бытовой техникой. "Заходи и живи". Материал дома — кирпичный, 3 этажа, мансарда. Благоустроенная территория, собственная парковка, навес под автомобиль. Автоматические ворота, охрана. В свидетельстве о госуд.регистрации объект права - квартира. Отдельно свидетельство на 3 сотки земли, ИЖС, Центральный газ, канализация, вода. Развитая инфраструктура, школа, детский сад, поликлиника продуктовые магазины. Рядом красивое озеро с набережной и зоной барбекю, спортивная площадка. Удобный выезд на Дмитровское, Ленинградское, Международное, Шереметьевское шоссе. До метро 20 мин. Продажа свободная, 1 собственник, под ипотеку подходит. Оперативный показ и быстрый выход на сделку.

Свернуть

Напишите автору

Отзыв о сайте

гесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

**24 650 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 23 910 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 144 745 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Мост Недвижимость**

РИЕЛТОР  
Татьяна Кокорева  
Суперагент  
5.0 · 22

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

Таунхаус, 170.3 м²

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

24 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 23 910 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 144 745 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Мост Недвижимость

РИЕЛТОР  
Татьяна Кокорева  
Суперагент

О доме

Площадь 170,3 м²

Об участке

Площадь 3,3 сот.

Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения

Коммуникации и удобства

Водоснабжение Центральное

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Отзыв о сайте

Таунхаус, 170.3 м²

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить

Цена в рынке? Скидка Парки Школы и детские

Расположение

Дополнительно

Маршруты

24,65 млн

24 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 23 910 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 144 745 ₽/м²

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Мост Недвижимость

РИЕЛТОР  
Татьяна Кокорева  
Суперагент

Источник: <https://khimki.cian.ru/sale/suburban/320700314/>

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

## Аналог №14

Таунхаус 143,9 м² на участк... Таунхаус 175 м² на участк... Таунхаус 161,5 м² на участк... Продаю таунхаус 170.3м²... Купить таунхаус 194м² ул. С...

khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/

Недвижимость в Химках > Продажа > Продажа таунхаусов в Химках > Ленинградское шоссе > Пятицкое шоссе > Старые Химки > метро Химки > улица Опанасенко


Обновлено: 10 окт, 00:03 1709 просмотров, 8 за сегодня, 1057 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

### Продается 3-этажный таунхаус, 194 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Опанасенко, 8 [На карте](#)  
Ленинградское шоссе 4 км от МКАД Пятицкое шоссе 12 км от МКАД  
Химки 20 мин. Беломорская 10 мин. Речной вокзал 11 мин.

Покаловаться



Отзыв о сайте

**34 000 000 ₹**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 32 980 000 ₹

Ипотека

Цена за метр 175 258 ₹/м²  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

Показать телефон

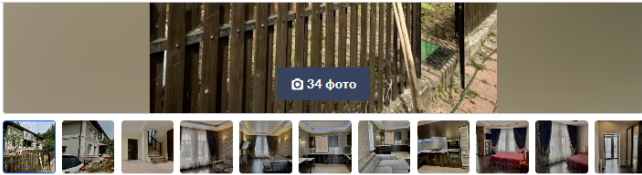
Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
**Анна Сулова**  
Суперагент  
3,6 · 5

Таунхаус 143,9 м² на участк... Таунхаус 175 м² на участк... Таунхаус 161,5 м² на участк... Продаю таунхаус 170.3м²... Купить таунхаус 194м² ул. С...

khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/



Общая площадь 194 м²  
Участок 5 сот.  
Материал дома Кирпичный  
Этажей в доме 3

Вашему вниманию представляется шикарный Таунхаус общей площадью 194 кв.м. на земельном участке 5 соток.

Качественный ремонт, делали для себя. Сделана хорошая шумоизоляция. Продается со всей мебелью и техникой.  
Комнаты в доме изолированы.

В шаговой доступности набережная канала им. Москвы. Рядом большая прогулочная лесопарковая зона.  
в 2 минутах пешком автобусная остановка до ж/д станции Химки, откуда до Москвы (м. Комсомольская) можно доехать на электропоезде  
Ласточка за 15 минут, до станции Ховрино за 5 минут. До метро Речной вокзал, Беломорская, Сходненская и Планерная можно доехать на автобусе или машине за 20-25 минут. ТЦ Мега в 20 минутах езды.  
В доступности 5-10 минут пешком находятся государственные и частные садики, школы.

Отзыв о сайте

**34 000 000 ₹**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 32 980 000 ₹

Ипотека

Цена за метр 175 258 ₹/м²  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
**Анна Сулова**  
Суперагент  
3,6 · 5

ЖК «1-й Измайловский»

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Таунхаус 143.9 м² на участ... Таунхаус 175 м² на участ... Таунхаус 161.5 м² на участ... Продаю таунхаус 170.3м²... Купить таунхаус 194м² ул. ...

khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/

Фотографии (34) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-этажный таунхаус, 194 м²

В пешей доступности 5-10 минут пешком находятся государственные и частные садики, школы, поликлиника, парк им.Л.Н. Толстого, парк Два берега, фитнес клуб, академия тенниса, супермаркеты (Пятерочка, Вкусвилл), кофейни, салоны красоты. В соседнем доме ПВ Wildberries. рядом ПВ OZON. Звоните, ответчу на все интересующие вопросы.

Свернуть

**Напишите автору**

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

**О доме**

Площадь	194 м²
Материал дома	Кирпичный
Количество этажей	3
Количество спален	5

**Об участке**

Площадь участка	5 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

34 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 980 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 175 258 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
**Анна Сулова**  
Суперагент  
3,6 · 5

Таунхаус 143.9 м² на участ... Таунхаус 175 м² на участ... Таунхаус 161.5 м² на участ... Продаю таунхаус 170.3м²... Купить таунхаус 194м² ул. ...

khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/

Фотографии (34) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-этажный таунхаус, 194 м²

Количество спален 5

**Коммуникации и удобства**

Санузел	1 в доме
Канализация	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Электрическое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Терраса

**Спросите много помощника**

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район Спросить

34 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 32 980 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 175 258 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
**Анна Сулова**  
Суперагент  
3,6 · 5

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНИСОН»

Фотографии (34) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-этажный таунхаус, 194 м²

### Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район **Спросить**

Транспорт Школы и детские Что рядом?

### Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 50:10:010308:\*\*\* указал продавец  
Данные получены 10 апреля 2025 года

### Об участке

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства
Обременение	Есть
Собственность	Общая долевая собственность с 24.11.2011 Общая долевая собственность с 07.04.2011

Отзыв о сайте

**34 000 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 32 980 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 175 258 ₽/м²  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

**Показать телефон**  
Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
**Анна Сулова**  
Суперагент  
3,6 - 5

Фотографии (34) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 3-этажный таунхаус, 194 м²

Собственность	Общая долевая собственность с 24.11.2011 Общая долевая собственность с 07.04.2011
Площадь	5.09 сот.
Кадастровая стоимость	4 668 570.60 ₽
Адрес	Московская область, Городской округ Химки, Город Химки, Улица Опанасенко, *****

### Расположение

Дополнительно  
Маршруты

34 млн

**34 000 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 32 980 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 175 258 ₽/м²  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

**Показать телефон**  
Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
**Анна Сулова**  
Суперагент  
3,6 - 5

Источник: <https://khimki.cian.ru/sale/suburban/316089153/>

**Иные данные, необходимые для проведения расчётов**



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЖИЛЫЕ ДОМА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**13.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ**

**13.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ**

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 299. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,1%	8,0%	10,1%
2. Дома	7,9%	7,0%	8,7%
3. Таунхаусы	8,4%	7,5%	9,2%
4. Коттеджи	8,8%	7,9%	9,7%

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 300. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,1%	4,7%	13,4%
2. Дома	7,9%	4,0%	11,7%
3. Таунхаусы	8,4%	4,2%	12,5%
4. Коттеджи	8,8%	4,5%	13,1%

368

*«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.300, стр.368)*



*Матрицы коэффициентов*

Таблица 281. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Долевая собственность», усредненные по городам России.

Долевая собственность		аналог	
		полная собственность	доля в собственности
объект оценки	полная собственность	1,00	1,20
	доля в собственности	0,83	1,00

*Гистограммы распределения отношений удельных цен в соответствии с ответами экспертов*

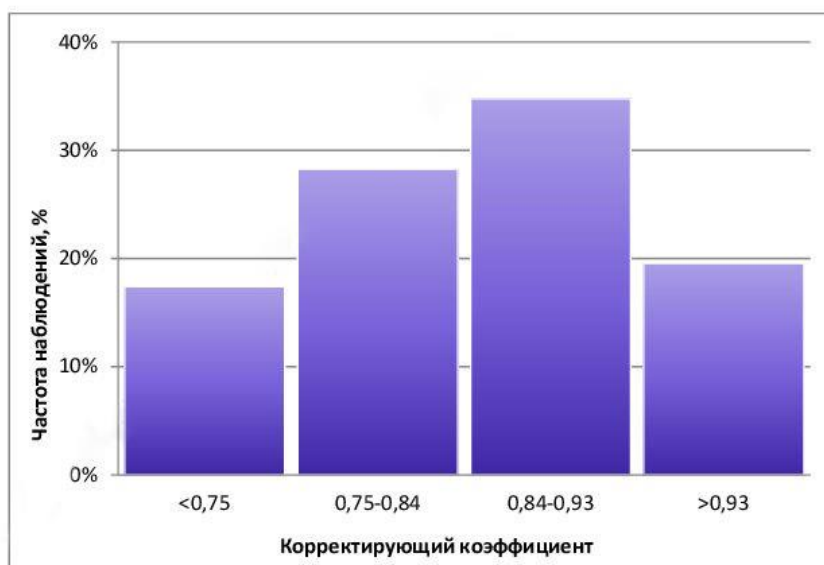


Рис. 69. Отношение удельной цены доли в праве на дом, находящийся в общей долевой собственности, к удельной цене такого дома, находящегося в собственности, усредненные по городам России: 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЖИЛЫЕ ДОМА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 74. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3.Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, расположенного на удалении от объектов, повышающих стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого дома, расположенного рядом с такими объектами	0,86	0,81	0,91

### Матрицы коэффициентов

Таблица 75. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости», усредненные по городам России.

Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,16
	на удалении от таких объектов	0,86	1,00

156

«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.75, стр.156)



### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 85. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене такого дома, расположенного на удалении от них	0,86	0,80	0,92

### Матрицы коэффициентов

Таблица 86. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,17
	рядом с такими объектами	0,86	1,00



### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Отношение удельной цены дома, подъезд к которому затруднен, к удельной цене такого дома с хорошими подъездными путями	0,88	0,83	0,94

### Матрицы коэффициентов

Таблица 97. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Качество подъездных путей», усредненные по городам России.

1. Дачи, 2. Дома		аналог	
		хорошие подъездные пути	проезд затруднен
объект оценки	хорошие подъездные пути	1,00	1,13
	проезд затруднен	0,88	1,00



### Матрицы коэффициентов

Таблица 261. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип жилого дома», усредненные по городам России.

Тип жилого дома		аналог		
		4.Коттеджи	2.Дома	1.Дачи
объект оценки	4.Коттеджи	1,00	1,12	1,90
	2.Дома	0,89	1,00	1,69
	1.Дачи	0,53	0,59	1,00

### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 262. Отношение удельной цены жилого дома из категории 1. Дачи к удельной цене такой же жилого дома из категории 4.Коттеджи.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,55	0,41	0,69
2	Московская область	0,53	0,39	0,67
3	Санкт-Петербург	0,55	0,41	0,69
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,54	0,40	0,68
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,53	0,39	0,67
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,52	0,38	0,66
7	Курортные регионы	0,53	0,39	0,67

323

*«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.261, стр.323)*



### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 135. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены монолитного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,93	0,90	0,97
Отношение удельной цены блочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,89	0,84	0,93
Отношение удельной цены деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,80	0,73	0,87

### Матрицы коэффициентов

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Материал стен		аналог			
		кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,07	1,13	1,25
	монолитные стены	0,93	1,00	1,05	1,17
	блочные стены	0,89	0,95	1,00	1,11
	деревянные стены	0,80	0,85	0,90	1,00

215

«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г, (таб.136, стр.215)



*Матрицы коэффициентов<sup>16</sup>*

Таблица 147. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

Физическое состояние дома		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,33
	удовл.	0,81	1,00	1,08
	неудовл.	0,75	0,93	1,00

**Важная информация.** В общем случае не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются между собой по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

<sup>16</sup> Для объектов, один из которых находится в «хорошем» состоянии, а другой в «неудовлетворительном», использование корректирующего коэффициента на физическое состояние жилого дома в целом не рекомендуется, поскольку данные объекты не могут являться аналогами.



**Зависимость удельной цены жилых домов от площади  
для различных групп городов**

**1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи**

*Усредненные данные по России*

**Зависимость удельной цены жилых домов от площади,  
доверительный интервал**

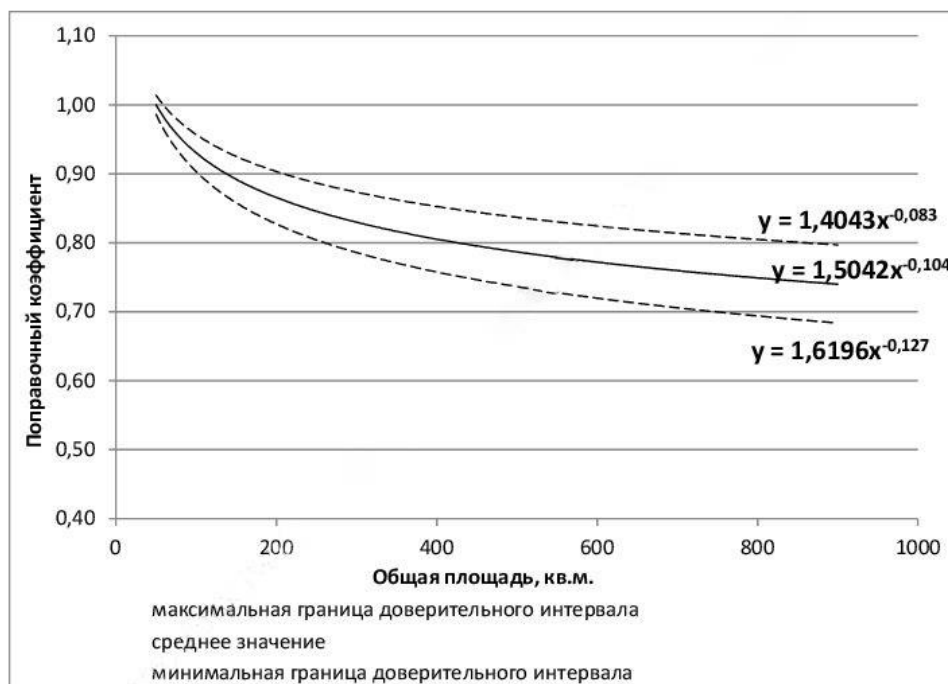


Рис. 30. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России.  
Доверительный интервал.



*Матрицы коэффициентов*

Таблица 117. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», усредненные по городам России.

Наличие типовых хозяйственных построек		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,87	1,00



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЖИЛЫЕ ДОМА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 168. Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3530	-4730	-6640	-10260
	Косметический	3530	0	-1200	-3110	-6730
	Эконом	4730	1200	0	-1910	-5530
	Стандарт	6640	3110	1910	0	-3620
	Премиум	10260	6730	5530	3620	0

**Важная информация.** В том случае, если у Оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в справочнике.

#### Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки

На отделку жилых домов влияют множество факторов, таких, как качество используемых строительных материалов, сроки последнего проведения ремонтных работ, наличие и масштаб дефектов отделки, тип жилого дома и т.д. Ниже приводятся дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки.

- площадь;
- наличие и масштаб дефектов отделки;
- срок, прошедший после проведения ремонта;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;

254

«Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.» Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. (таб.168, стр.254)

Документы Оценщика(-ов)

	<b>САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ</b>	<a href="http://sroarmo.ru">http://sroarmo.ru</a>
	 @sroarmo	 @sroarmo
	 +SroarmoRus	 NP ARMO

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

**Рябинина Юлия Владимировна**

ИНН 760414279114

<b>НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА</b>	Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 17.04.2024, регистрационный номер 2162 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.
<b>3438-24</b>	
<b>ДАТА ВЫДАЧИ</b>	
<b>17.04.2024</b>	
Срок действия настоящего свидетельства 3 года	

**Сведения о квалификационных аттестатах**

Номер 035927-3 от 15.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 15.03.2027

**ПРИМЕЧАНИЕ:**  
Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047543-1

« 16 » мая 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Рябининой Юлии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » мая 2025 г. № 403

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » мая 20 28 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2004 г. - Б\* ТЗ № 608

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 046084-2

« 06 » декабря 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Рябининой Юлии Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 06 » декабря 20 24 г. № 383

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 06 » декабря 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва 2021 г., бл. ТЗ № 672.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»**



АО «Зетта Страхование»  
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290  
Россия, 115184, г. Москва,  
наб. Озерковская, д. 30  
тел.: 8 800 700 77 07

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ  
№ ПОО - 4000442887 от 11.03.2025**

Предыдущий полис № ПОО - 0011850806 от 29.03.2024 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Рябинина Юлия Владимировна	
<b>Адрес регистрации:</b>		
<b>Паспортные данные:</b>		
<b>ИНН:</b>		
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,4%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	1 200 руб. 00 коп. (Одна тысяча двести рублей 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	1 080,00 руб
По страхованию финансовых рисков	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	120,00 руб.
По одному страховому случаю:	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 коп.)	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> с 00 ч. 00 мин. 01.04.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 31.03.2026 г.		
<b>Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса</b>		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единоразовно: до 01.04.2025 г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :
		4-й взнос в размере _____ : до _____ :
<b>9. ПРОЧие УСЛОВИЯ:</b>		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведение к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.		

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«УНИСОН»**

АО «Зетта Страхование»  
ИНН 7710280644,  
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083  
Россия, 115184, г. Москва, вн.тер.г.  
муниципальный округ Замоскворечье,  
наб. Озерковская, д. 30  
тел.: 8 800 700 77 07

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ**  
№ ПОО - 4000419340 от 21.01.2025 г.



Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «УНИСОН»		
<b>Юридический адрес:</b>	150035, г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 63а, оф. 1		
<b>Фактический адрес:</b>	150035, г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 63а, оф. 1		
<b>Серия и номер свидетельства ОГРН:</b>	Номер ОГРН: 1027600985059	ИНН: 7607000244	
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>	ООО «УНИСОН»		
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третья лица – в части страхования ответственности;		
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;			
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> (максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.:	50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	50 000 000 руб.	33 000 руб. 00 коп.	
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки		(Тридцать три тысячи рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,066%		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	33 000 руб. 00 коп. (Тридцать три тысячи рублей 00 коп.)		
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>			
<b>По одному страховому случаю:</b>	50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 коп.)		
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 коп.)		
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 ч. 00 мин. 04.02.2025 г. до 24 ч. 00 мин. 03.02.2026 г.		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере : оплатить до	2-й взнос в размере : оплатить до	3-й взнос в размере : оплатить до	4-й взнос в размере : оплатить до
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.			
Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному			

В настоящее время кассе пропущено, провизировано  
и срезано печатью  
*И.А. Сагдеев* (страницы 4)

Директор  
ООО «Унисон»

